Année 1950. — N° 4. Le Numéro : 5 francs. 10 Mars 1950.

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS ET RAPPORTS DU CONSEIL ÉCONOMIQUE

ABONNEMENTS : MÉTROPOLE ET FRANCE D'OUTRE-MER : **200 fr.** ; ÉTRANGER : **350 fr.**
(Compte chèque postal: 9063.13, Paris.)

JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE aux renouvellements et réclamations | DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION **QUAI VOLTAIRE, N° 31, PARIS-7e** | POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE AJOUTER **15** FRANCS

SESSION DE 1950

Séances des 7, 8 et 9 Mars 1950.

SOMMAIRE

Problème des gares-marchés.
Revenu national.
Lutte contre le travail clandestin.
Financement de la construction.

PROBLÈME DES GARES-MARCHÉS

(Question dont le Conseil économique s'est saisi lui-même, par application de l'article 2 de sa loi organique du 27 octobre 1946 et de l'article 25 de son règlement intérieur.)

1° Rapport présenté, au nom du Conseil économique, par M. Louis Leroy.

SOMMAIRE

1. — Origine de l'étude.
2. — Les gares-marchés, en général.
3. — Les gares-marchés et l'exportation des fruits.
4. — Les solutions proposées pour améliorer le fonctionnement des halles de Paris.
A. — Avantages de la création d'une gare-marché annexe des halles d'après la S. N. C. F.
B. — Objections soulevées par le projet de la S. N. C. F.
C. — Conditions de fonctionnement d'une gare annexe, constituant un dédoublement du marché des fruits et légumes des halles centrales de Paris.

ANNEXES

1. — Description de la gare de Paris-Lyon messageries (Bercy-Rambouillet).
2. — Gare-marché de Munich.
3. — Note d'information sur les sociétés d'économie mixte.

I. — ORIGINE DE L'ÉTUDE

L'étude du problème des gares-marchés est la suite normale de l'avis émis par le Conseil économique, le 8 juin 1949, sur le problème des Halles centrales de Paris.

Le Conseil économique décidait de « mettre à l'étude tous projets de réorganisation et de transfert éventuel des Halles centrales, y compris ceux relatifs à la création d'une ou plusieurs gares-marchés ferroviaires et routières ». Lors de l'étude, cependant très longue et très minutieuse de la question des Halles, poursuivie par vos deux commissions, au cours des années 1948-1949, la solution des gares-marchés avait été signalée comme possible, mais n'avait pas fait l'objet de conclusions formelles. M. Texte, inspecteur principal du service commercial de la S. N. C. F. en avait montré l'intérêt, lors de la séance des commissions du 2 décembre 1948, pour remédier à l'insuffisance des locaux de vente et pour pallier les graves difficultés de la circulation.

M. Fromont, membre du groupe de la pensée française, précisait, dans la séance plénière du 8 juin, qu'il était d'avis « de maintenir les Halles dans leur situation actuelle, mais proposait, à titre d'expérience, comme le prévoit le projet de la S. N. C. F., l'installation d'un marché satellite de fruits et légumes, qui permettrait, à la fois, de réaliser un certain déplacement des Halles, sans frais excessifs et de faire une expérience de ce qui pourrait être réalisé ultérieurement ».

Un des rapporteurs du problème des Halles, M. Lemaire-Audoire, avait souligné la complexité du sujet et fait des réserves sur l'excellence d'une telle solution. En tout état de cause, une très grande majorité pensait qu'une étude particulière s'imposait. Conformément au mandat qui leur avait été donné et fidèles aux directives du Conseil, les commissions se sont remises à l'étude.

Le sujet s'est révélé d'une ampleur beaucoup plus vaste qu'il n'apparaissait, au premier abord. Ces commissions ont entendu nouveau M. Texte, inspecteur du service commercial de la S. N. C. F., qui leur a donné des précisions sur les projets de création d'une annexe des Halles, en gare de Paris-Lyon (à l'angle des rues de Bercy et de Rambouillet).

Les commissions réunies ont recueilli les avis les plus autorisés sur ce problème. Notamment, elles ont eu le privilège d'entendre le point de vue des urbanistes, exposé par notre collègue M. Le Corbusier.

Les avis suivants ont été recueillis:

a) *Ministère de l'agriculture:* M. Normand, chef du bureau de la normalisation à la direction de la production agricole;

b) *Conseil municipal de Paris:* M. Brousset, rapporteur du conseil;

c) *Administrations de tutelle:*

Préfecture de la Seine: MM. Julien, secrétaire général; Maillot, directeur de l'approvisionnement;

Préfecture de police: MM. Lota, secrétaire général; Lamarre, directeur du commerce et du travail;

d) *Organisations professionnelles:*

Audition de M. Bot, président de l'Union générale des syndicats de mandataires; M. Leconte, président de la Confédération nationale des fruits et légumes; M. Barthélémy, président de l'Union générale des syndicats de commissionnaires des Halles centrales de Paris; M. Tandeau, président de la Chambre syndicale des mandataires; M. Beaulieu, président de l'Union nationale des fruitiers détaillants; M. Beude, président de la Chambre syndicale des commissionnaires de Paris; M. Omer Decugis, président de l'Union parisienne des syndicats de grossistes en fruits et légumes.

Les commissions ont procédé à une étude, sur place, des possibilités pratiques de réalisation du projet de la gare de Lyon (Bercy-Rambouillet).

Cette visite a été dirigée par les représentants qualifiés de la S. N. C. F., le 12 décembre 1949.

Enfin, une délégation des commissions s'est rendue, les 2 et 3 février 1950, à Munich, pour étudier sur place la gare-marché de cette ville.

Le rapport rend compte de l'ensemble des travaux ainsi réalisés par les commissions, en présentant, en premier lieu, une étude *du problème des gares-marchés, en général*, indépendamment de toute spécialisation d'activité ou de toute situation géographique (paragraphe II).

Il traite ensuite de l'intérêt éventuel des gares-marchés, pour deux activités particulières: *l'exportation et la vente des fruits et légumes* (paragraphe III).

Enfin, le rapport examine, sur le plan géographique, *le cas particulier de Paris* (paragraphe IV).

II. — Les gares-marchés, en général

1° *Définitions préalables.*

a) Le terme de gare-marché, qui a conquis un droit d'usage dans le vocabulaire courant, n'est pas très heureux.

Il évoque surtout une liaison avec le réseau ferroviaire et, pour beaucoup de cités, une liaison à la périphérie de la ville. Or, un *marché* est essentiellement un lieu où les transactions de marchandises aboutissent à la formation de prix ou de *cours*. Si l'on appelle *gare-marché* l'ensemble des installations de transit, dédouanement ou réexpédition, dont la caractéristique essentielle est leur liaison directe à la voie ferrée et à la route, il paraît donc nécessaire, pour éviter toute confusion, de nommer *marché-gare* les installations qui, outre leur liaison au réseau ferroviaire et routier, constituent un véritable marché, où les transactions sont effectives et donnent lieu à la formation de prix.

Dans la pratique, ces deux fonctions distinctes peuvent se trouver réunies. A Munich, par exemple, 10 p. 100 des opérations sont des opérations de marché, le reste ne donnant pas lieu à formation des cours. Cette proportion appelle, malgré tout, la qualification de gare-marché, pour le marché de Munich et non celle de marché-gare.

b) Gares-marchés ou marchés-gares peuvent, au moins théoriquement, se concevoir *en trois localisations distinctes*:

Au lieu de production ou d'expédition;

Au lieu d'entrée ou de sortie, pour les marchandises d'importation ou d'exportation;

A un centre choisi pour sa proximité d'un nœud ferroviaire ou routier.

2° *Problème d'ensemble.*

Dans une cité idéale, un marché devrait être en liaison directe ou à proximité immédiate des voies de communication courantes: route, eau, fer, air.

Point n'est besoin d'entamer une polémique sur l'importance relative des différents moyens de transport et sur l'avenir de chacun d'eux. Le marché doit avoir le contact, direct et aussi rapproché que possible, de chaque voie de communication, condition difficile à remplir, tout au moins dans certains cas: aérodrome et voie fluviale, par exemple, ne sont pas toujours à proximité l'un de l'autre et, s'il est possible de rapprocher la route et la voie ferrée, il est plus difficile de trouver un point de convergence pour les « 4 routes » de circulation. Il faut réserver toutefois les possibilités qui peuvent être apportées par l'utilisation des autogyres, comme en témoignent les réalisations du marché de New-York.

De plus, comme l'a signalé M. Le Corbusier, avec beaucoup de force, la place du marché dans la cité doit être aussi centrale que possible:

« J'avais signalé, a déclaré M. Le Corbusier, que le problème du ravitaillement en nourriture peut être considéré comme un événement important, non pas seulement du point de vue vénal ou gastronomique. J'affirmais que c'était une chose capitale, sérieuse, essentielle, clé de l'existence humaine et qu'assurer la nourriture est un devoir sacré; d'ailleurs, les civilisations et les religions l'ont consacré par des actes rituels, montrant bien ainsi qu'il ne s'agissait pas d'un événement secondaire.

« Comme urbaniste, ayant à répondre à un événement d'ordre sacré, je lui réserverai une position bien déterminée dans le plan urbanistique.

« L'urbaniste doit prévoir: à quel endroit du plan situer les lieux et les locaux à consacrer à cet acte solennel qui est de *nourrir les hommes* ? Il semble bien que ce doit être au centre du groupe; on a toujours vu le marché constituer un des événements essentiels de la sociabilité et le marché a toujours été placé au centre du village, au centre du bourg; c'est normal, mais ce principe peut évidemment comporter des aménagements pour les agglomérations qui ne sont plus des bourgs et des villages, mais des groupements démesurés de 4 à 12 millions d'habitants.

En outre, les procédés modernes, comme la climatisation, pour le transport et la conservation des denrées, justifient des adaptations.

La conception d'un marché moderne, dans une cité idéale, se pose ainsi en termes différents, selon l'importance de la cité, selon qu'il s'agit d'une cité linéaire ou radio-concentrique, mais le *marché-gare*, à la différence du simple marché, peut n'être pas seulement destiné à alimenter la cité ou la région. Ce peut être un marché national, comme Paris; ce peut être un marché d'exportation, comme les centres de vente de fruits et légumes de la vallée du Rhône, du Sud-Ouest ou de Bretagne. Ce peut être aussi un centre ferroviaire ou routier de communications, comme Lyon ou Strasbourg ou un port d'importation ou d'exportation, comme Rouen.

Il va sans dire alors que la gare-marché ou le marché-gare posent des problèmes très différents, selon les cas particuliers.

Dans le cas d'installations départ, les fruits et légumes sont vendus, soit pour les grands centres urbains, soit pour l'exportation. Un ou plusieurs entrepôts frigorifiques sont mis à la disposition des négociants ou des producteurs isolés ou, mieux, groupés en coopératives. De dimension modeste à l'échelle de l'arrondissement ou département, elle permet le stockage à proximité des lieux de production. Elle permet, à la fois, la présentation et le contrôle de la qualité des produits exportés, mais s'il est vrai que notre pays a vocation d'exportateur, particulièrement en matière de fruits et légumes, on est contraint d'étudier parrallèlement la création de gares-marchés ou de marchés-gares, soit aux nœuds ferroviaires, soit aux points de sortie. »

III. — Les gares-marchés et l'exportation des fruits et légumes

Sur l'intérêt que présenterait l'organisation de gares-marchés, en vue de faciliter le commerce d'exportation, nous avons entendu longuement M. Normand, chef de bureau de normalisation au ministère de l'agriculture.

Les conditions à réaliser pour accroître cette exportation sont:

1° *Une diminution des coûts de distribution*, pour abaisser les prix de vente. Nous avons à faire face à une concurrence extrêmement vive de pays étrangers, qui pratiquent des prix réduits. C'est dans la mesure où nous ferons cette compression que nous augmenterons le chiffre des exportations. Il y a lieu de rappeler, à cet égard, la pratique, avant guerre, de nombreuses exportations, sans vente au départ. La réglementation actuelle s'oppose à cette pratique;

2° *Une politique de qualité*. Il faut éviter les manipulations excessives et il faut assurer la qualité des produits, en s'efforçant de ne pas rompre la climatisation, chaque fois qu'il est possible de la pratiquer et en ne réservant à l'exportation que les produits qui ont été spécialement conditionnés pour les marchés destinataires. Or, l'expérience montre que c'est sur le marché parisien que ces conditions d'exportation sont le plus difficile à réaliser.

Des centres de production se plaignent qu'un label d'origine recouvre souvent des marchandises réexportées du marché parisien dans de mauvaises conditions.

Les gares-marchés d'exportation existent dans de nombreux pays étrangers (Italie notamment). Leur exemple est intéressant.

La gare-marché de Munich, comporte, elle aussi, des enseignements très valables, orientés vers le commerce des produits importés; son organisation pourrait recevoir des applications, pour l'exportation.

Certains de nos collègues ont craint que la création de gares-marchés ou marchés-gares pour l'exportation — spécialement à Paris —, ne raréfie la marchandise et ne provoque la cherté. Faut-il rappeler que le volume exporté en fruits est relativement faible ? Actuellement on est à 60—70.000 tonnes et on espère atteindre 200.000 tonnes en 1954, pour l'ensemble de la France.

Il ne s'agit que d'un volume peu important, par rapport à celui absorbé par le marché parisien (plus d'un million de tonnes), mais, plus que le pourcentage, importe la haute qualité et la valeur des produits vendus. L'exportation de fruits de qualité, outre la rentrée des devises qu'elle procure, conduit à un perfectionnement technique, dont bénéficie l'ensemble du pays.

Dans l'hypothèse d'une France exportatrice de produits agricoles, c'est vers l'exportation de produits de qualité qu'il faut s'orienter, produits demandant beaucoup de travail et de main-d'œuvre et non vers l'exportation de produits bruts, qui doivent servir de matières premières.

D'autres collègues ont exprimé le sentiment que, dans l'hypothèse d'une exportation intensifiée, Paris n'était pas l'endroit indiqué, pour situer les installations nécessaires. Selon eux, il était préférable de choisir un nœud ferroviaire et routier, à proximité des points de destination (Strasbourg, par exemple) ou un port, comme Rouen ou Boulogne.

Aucune solution n'est exclusive et il est bien certain que des réalisations multiples, de dimensions modestes, trouvent leur place, mais, étant donné la disposition convergente vers Paris du réseau ferroviaire et routier, une organisation parisienne permettra de procurer des avantages sensibles aux exportateurs.

M. Normand nous citait l'exemple de régulateur que pourrait jouer cette organisation, pour l'expédition de certains légumes vers Londres.

En outre, M. Thoumyre, membre des commissions réunies, a communiqué une note détaillée sur l'organisation progressive d'une gare maritime dans le port de Rouen, notamment pour le trafic des fruits, agrumes et légumes d'Afrique du Nord.

IV. — Solutions proposées pour améliorer le fonctionnement des Halles de Paris

1° *Position du problème parisien:*

L'origine de cette étude se rapportant à l'examen de la situation des Halles centrales de Paris, il semble utile de rappeler les graves défauts du fonctionnement actuel de ce marché.

M. Lemaire-Audoire les résumait en termes excellents dans son rapport:

« Aussitôt pénétré dans le périmètre des Halles, il devient impossible de circuler normalement et l'on constate un enchevêtrement inextricable de piétons, de camions de tous tonnages, de chariots, de diables, de marchandises, etc.

« Les trottoirs sont encombrés de marchandises de catégories diverses, de paniers, de caisses, qui débordent sur les chaussées. Partout où se tient le carreau forain, tenu par les maraîchers, les approvisionneurs et les mandataires, les marchandises s'entassent sur la chaussée, rendant toute circulation impossible.

« Sur toute la superficie qui s'étend des limites du périmètre des Halles jusqu'aux pavillons, les marchandises sont exposées en plein vent, donc à toutes les intempéries, au froid, à la pluie, à la chaleur et aux poussières.

« De telles dispositions sont absolument contraires à toutes les règles de l'hygiène et il ne faut pas oublier qu'un tel état de choses porte un tort considérable aux marchandises vendues qui, ou mouillées, ou gelées, ou exposées aux fortes chaleurs, perdent obligatoirement de leur valeur et cela, aussi bien au détriment des producteurs, propriétaires de ces marchandises, que des vendeurs, acheteurs et consommateurs...

« On constate une anarchie complète dans la répartition des emplacements, ce qui entraine une dislocation totale du marché le plus important: celui des fruits et légumes... »

Et le rapporteur insistait sur l'encombrement des Halles par les emballages vides, sur la vétusté du marché, due à l'absence de moyens modernes de manutention, de transport et de présentation des denrées.

Et il terminait ce tableau, par cette description des difficultés de circulation:

« La circulation étant paralysée, du fait que les chaussées sont réservées, en majeure partie, à l'exposition des denrées mises en vente, il en résulte un embouteillage, rendant très difficile aux camions l'accès des lieux où ils doivent être déchargés. Il en est, d'ailleurs, de même pour le désapprovisionnement du marché, puisque les camions, camionnettes et voitures ne peuvent, ni stationner dans des conditons normales, ni accéder à proximité immédiate des lieux de vente. »

L'absence de raccordement direct à la voie ferrée complique singulièrement les conditions d'exercice du marché.

Faut-il rappeler les conséquences de cet état de choses déplorable ?

Pour les consommateurs: la livraison de denrées ne répond pas aux qualités de propreté et d'hygiène qu'ils sont en droit d'exiger; les frais de distribution et de commercialisation sont excessifs, du fait des coûts élevés des transports et les efforts de transport rapide sous le régime du froid sont annihilés. Pour les producteurs, il y a mise en échec de la politique de qualité et de standardisation des produits agricoles.

Quant aux commerçants, ils souffrent du mauvais fonctionnement du marché. Là aussi, citons M. Lemaire-Audoire:

« La loi économique qui paraît réglementer le marché des Halles centrales de Paris, à savoir la loi de l'offre et de la demande, ne peut pas jouer dans des conditions absolument normales, puisque les marchandises ne peuvent pas être présentées dès l'ouverture du marché et que la dispersion des marchandises de même catégorie ne permet pas aux acheteurs de se rendre compte rapidement des quantités offertes. »

Tout ceci impose des solutions urgentes, dont certaines ont déjà été retenues par le Conseil économique, le 8 juin 1949, l'étude présente étant une application de ses premières conclusions.

2° *Solutions envisagées par la Société nationale des chemins de fer français.* — Ces solutions sont de deux ordres:

La première est le transfert total du marché à Pantin-Bobigny, avec gare fer-route sur un terrain occupant une superficie de 133 ha, terrain situé à proximité de l'aérodrome du Bourget.

On sait qu'il s'agit d'un projet étudié en 1943 par la délégation à l'équipement national. La préfecture de la Seine n'a pas donné suite à ce projet.

Nous ne le signalons que pour mémoire, le Conseil économique ayant, dans ses décisions antérieures, marqué sa préférence pour un aménagement et une réorganisation sur l'emplacement actuel, sans éliminer cependant toute étude de transfert. Il était préférable de s'orienter vers une solution plus limitée, qui pourrait servir simplement d'essai.

C'est dans ces conditions qu'a été étudié le projet d'aménagement de la gare des messageries qui va être désaffectée — gare située à proximité de la gare de Lyon et que nous appellerons du nom du carrefour où elle est située « Bercy-Rambouillet ».

Tout d'abord, une description sommaire des lieux et un plan de ses aménagements sont donnés en annexe.

Ces documents montrent l'extrême modestie du projet qui nous est soumis.

Comparé aux installations de Munich qui, il est vrai, répondent à un tout autre objet, il n'y a pas de commune mesure.

En tout état de cause, il ne s'agit que d'un projet et, si l'examen comparé des avantages et des inconvénients conduisait à retenir la solution du marché-gare comme solution annexe des Halles, rien ne s'opposerait, si cela était nécessaire, à ce que soit demandé à la S. N. C. F. de rechercher et de trouver un autre emplacement.

Un syndicat d'études a été créé pour la réalisation de ce projet, dont les avantages ont été rappelés par M. Monnot, son directeur.

Les représentants des administrations de tutelle, et notamment M. Maillot, directeur de l'approvisionnement du département de la Seine, nous ont indiqué les raisons pour lesquelles ils s'étaient montrés hostiles à ces projets.

En particulier, la préfecture de police a refusé l'autorisation demandée par le syndicat d'études — autorisation nécessaire, puisqu'il s'agissait d'une étude portant emprise sur le domaine public.

Voici les attendus de cette décision:

« Attendu qu'il apparaît que la création du marché de gros de fruits et légumes en gare de Paris-Rambouillet-Bercy risquerait d'aboutir à l'octroi à des concessionnaires d'un monopole de fait du commerce de gros des fruits et légumes, dans la région parisienne et peut-être même en province.

« Attendu que ce marché, placé sous l'égide d'une société privée, pourrait devenir une source de profits préjudiciables à l'intérêt général,

« Refuse, etc... »

Ce refus est assez étonnant, car il ne paraît tout de même pas impossible que les administrations de tutelle imposent les conditions susceptibles d'éviter un monopole de fait ou encore fixent des règles de gestion et de contrôle, évitant des « profits préjudiciables à l'intérêt général ».

Faut-il rechercher la cause de cette décision dans l'esprit prudent des administrations, désireuses de bousculer le moins possible du *statu quo*, ou bien faut-il penser qu'elles recherchent, pour l'avenir, des solutions plus audacieuses ?

Quoi qu'il en soit, le représentant du conseil municipal de Paris, M. Brousset, ne nous a pas caché son opposition à ce point de vue des préfectures. Pour sa part, il n'hésite pas à souhaiter une tentative, au moins partielle et à titre de banc d'essai.

A. — *Avantages de la création d'une gare ferroviaire annexe des Halles, d'après les déclarations des représentants de la S. N. C. F.*

1° *Diminution des charges* grevant les marchandises. Sur les chiffres d'économies réalisées, les avis ont été divergents, mais on ne saurait nier, ont déclaré ces représentants, qu'il y a économie sur les éléments ci-après du coût de distribution:

Camionnage de la gare aux Halles centrales;

Décharge des camions aux Halles, transport aux postes de vente, transport des emballages vides;

Freintes de route, taxes locales, entrepôt des emballages vides.

La S. N. C. F. chiffrait ces avantages à 5 francs par kilo, chiffre fortement contesté par les représentants du commerce, qui ne lui trouvent pas de fondement sérieux.

2° *Suppression des avaries résultant* des opérations de déchargement et de passage sur le marché. Possibilité d'effectuer le chargement dans des conditions d'hygiène plus favorables. Encouragement à la vente des produits standardisés;

3° *Diminution de l'encombrement* des Halles, par suite de la suppression de la moitié du tonnage des fruits et légumes et facilités de circulation plus grandes. Le transfert en un autre point d'une partie de la circulation décongestionnera le centre de Paris et rendra possibles des aménagements actuellement très difficiles;

4° *Absence de frais pour la ville de Paris*, puisque le projet pourrait être réalisé par une entreprise privée;

5° La création d'une gare annexe des Halles permettrait au marché parisien de jouer le *rôle de marché national*. La réexpédition, vers le Nord ou l'Est, de fruits et légumes venant du Sud-Est et du Sud-Ouest serait grandement facilitée. Il ne faut pas perdre de vue que le marché parisien a, de plus en plus, un large rayon d'approvisionnement et qu'il doit s'équiper pour satisfaire une clientèle toujours plus nombreuse. L'exemple de la gare-marché de Munich, canalisant les arrivages de fruits et légumes importés d'Italie et des Balkans vers les principales villes de Bavière et une partie de l'Allemagne est instructif, encore qu'il n'y ait, bien entendu, aucune transposition possible.

En plus des arguments précisés par la S. N. C. F., M. Le Corbusier note que la création d'une gare annexe, même de dimensions modestes, apporterait *un choc psychologique très heureux*. C'est ce qu'en termes imagés, M. Le Corbusier appelait « disloquer la banquise ». L'expérience a montré que la cristallisation des situations acquises empêchait pratiquement toute réalisation. L'ouverture d'une gare annexe obligera à repenser certaines organisations, certaines règles, qui ne sont peut-être pas aussi immuables qu'on veut bien le penser.

La S. N. C. F. n'a pas précisé exactement comment elle concevait le fonctionnement de la gare annexe des Halles, mais nous pensons qu'elle y envisage la vente de marchandises arrivant *uniquement par fer; les marchandises arrivant par route* continueraient à être vendues aux Halles, dans les conditions actuelles. Il faudrait un emplacement beaucoup plus vaste pour permettre la vente des fruits et légumes arrivant par route et par fer, en un seul endroit. C'est une hypothèse que nous allons *envisager, mais qui dépasse les possibilités du projet de Bercy-Rambouillet.*

Dans l'hypothèse de la S. N. C. F., on peut concevoir des modalités de vente différentes : par exemple, la vente, aux Halles, sur échantillon, de marchandises livrables à la gare annexe, ce qui suppose des pratiques rigoureuses de conditionnement, de la part des producteurs et une modification des habitudes commerciales. Mais cela n'est-il pas dans la ligne d'une évolution probable ?

B. — *Objections soulevées par le projet de la S. N. C. F.*

Plusieurs objections portent sur le projet Bercy-Rambouillet: exiguïté du terrain, manque de dégagements, rampe d'accès difficile.

Ces objections, fort pertinentes d'ailleurs, ne tiennent que dans la mesure où la S. N. C. F. ne pourrait trouver un autre emplacement.

Plus sérieuses sont les objections portant sur le principe même d'une gare annexe des Halles et du fonctionnement du marché des fruits et légumes, entraîné par le projet S. N. C. F.

1° *La création d'une gare annexe des Halles rompt l'unité du marché.* — Cette objection a été formulée par l'ensemble des professionnels. On se souvient, d'ailleurs, que M. Lemaire-Audoire avait indiqué deux règles essentielles de fonctionnement du marché des Halles, afin que les cours puissent se former normalement, avec le libre jeu de la loi de l'offre et de la demande: unité de temps, unité de lieu.

Cette rupture d'unité serait génératrice de cours différents et de spéculation;

2° La coexistence de deux marchés entraînerait une *augmentation du coût de distribution* — double dérangement pour les détaillants — obligation de créer deux postes, pour les mandataires et commissionnaires.

Les avantages escomptés par la S. N. C. F. — et dont il y a d'ailleurs lieu de rappeler le caractère fortement contesté de la part des professionnels du marché — seraient annihilés par ces charges supplémentaires;

3° *La production ne s'est pas encore imposé les disciplines nécessaires, pour que la vente des produits standardisés puisse être généralisée.* — La vente sur échantillon est contraire aux habitudes françaises et le problème du prix de revient des emballages perdus n'est pas résolu.

A vouloir aller trop vite, on risque de compromettre une évolution souhaitable;

4° Il faut éviter, dans la même gare, la vente des produits destinés à l'exportation et la vente des produits destinés au marché intérieur;

5° Les exemples étrangers, invoqués pour servir de précédent, ne sont pas valables.

Il ne faut pas oublier que la gare-marché de Munich, visitée par la délégation des commissions, n'est pas essentiellement un marché local (elle ne l'est qu'accessoirement). C'est surtout une gare de dédouanement et de transit, où sont centralisés les fruits et légumes d'importation des Balkans et d'Italie, à destination, non seulement de la Bavière, mais des principales villes d'Allemagne, de Belgique et Hollande (voir note annexe).

C. — *Conditions de fonctionnement d'une gare annexe, constituant un dédoublement du marché des fruits et légumes des Halles centrales de Paris.*

Nous allons essayer de les résumer, bien que cette solution n'ait pu être finalement retenue:

1° *Nécessité de choisir un emplacement approprié, avec des dégagements suffisants et des espaces libres, permettant de s'adapter aux exigences que l'expérience fera connaître.*

A cet égard, l'emplacement Bercy-Rambouillet est, de l'avis unanime, nettement insuffisant et ne pourrait être retenu qu'en désespoir de cause, à défaut de terrain plus favorable;

2° Nécessité d'un *équipement moderne*, notamment au point de vue conservation et manutention et pour éviter une rupture de la chaîne du froid.

Nécessité de bureaux modernes;

3° Etude et mise au point d'une *société gestionnaire*, qui pourrait être une *société d'économie mixte*, où la part de l'Etat serait suffisante pour éviter qu'elle ne travaille pour l'intérêt particulier de ses membres.

(Voir note annexe III);

4° Généralisation de la *pratique des emballages perdus*, qui facilitera le fonctionnement de la gare-marché;

5° Connaissance et transmission immédiate aux Halles des arrivages en gare annexe et réciproquement;

6° Mise en application d'un *règlement* identique à celui des Halles et appliqué par les mêmes personnes, pour éviter la dualité de marché.

Il n'appartient pas au Conseil économique de déterminer les *dispositions détaillées de ce règlement, mais il faut rappeler, à* ce propos, que l'unité de marché est un leurre, dans l'état de désordre actuel des Halles. Notons également qu'il existe une dualité du marché de la viande; il n'apparaît pas que cela ait occasionné un préjudice sérieux. (Cette dualité est contestée *par les professionnels du marché de la viande, qui font* observer qu'il s'agit d'une vente, en deux endroits distincts, de produits différents.)

En tout cas, cette dualité ne saurait être invoquée, dans l'hypothèse où on réaliserait la vente sur échantillon, aux Halles, *de marchandises livrables en gare annexe des Halles.*

Il apparaît, après mûre réflexion, qu'il y a bien lieu de promouvoir la création de « marchés-gares » modernes, sur les lieux de production, d'expédition ou de sortie ou d'entrée des marchandises ou à proximité immédiate de villes constituant un centre important de voies de communication.

Cette création paraît spécialement justifiée dans l'agglomération parisienne, tant en raison de la situation actuelle des Halles centrales de Paris, que de l'existence d'un nœud ferroviaire et routier de première importance.

A cet égard, trois solutions peuvent être envisagées:

Le transfert total des Halles de Paris;

Le transfert d'une partie du marché des fruits et légumes, considéré comme la cause essentielle de l'encombrement actuel des Halles;

Le transfert de l'ensemble de ce marché, sur un emplacement approprié.

1° La solution d'un *transfert total* des Halles centrales de Paris doit être écartée de suite. Souhaitable à première vue, elle n'est pas sans soulever d'objections, pour l'urbaniste; elle se révèle pratiquement impossible, au moins pour le moment, en raison du coût trop élevé de sa réalisation;

2° Les objections soulevées par le projet de la Société nationale des chemins de fer français suffisent à démontrer le caractère très aléatoire d'un *transfert partiel du marché des fruits et légumes.* Les conditions de fonctionnement d'un tel marché en gare de Paris-Bercy-Rambouillet montrent le danger de la coexistence de deux marchés des fruits et légumes.

Il paraît souhaitable, dans l'intérêt même du développement à venir des « marchés-gares », de risquer cet incontestable progrès, dans une expérience aussi délicate.

Les difficultés reconnues du contrôle du seul marché des Halles centrales de Paris peuvent, en effet, amener des doutes légitimes sur l'efficacité d'un contrôle étendu à deux marchés différents;

3° C'est donc vers le transfert de *l'ensemble du marché des fruits et légumes* qu'il est préférable de s'orienter, si l'on veut, à la fois, décongestionner les Halles centrales de Paris et respecter, sur le plan économique, l'unité du marché des fruits et légumes.

Une installation d'un « marché-gare » des fruits et légumes dans un endroit à larges dégagements et relié directement au rail et à la route peut être envisagé dans un délai rapproché. Elle suppose l'existence d'un équipement moderne de manutention et de conservation des produits et de bureaux administratifs et commerciaux. Les principes de la réglementation, élaborés par le Conseil économique, le 8 juin 1949, doivent s'appliquer, aussi bien aux Halles qu'au marché-gare. Le développement de la pratique des emballages perdus, à faible prix de revient, peut largement faciliter le fonctionnement de ce marché.

La réalisation d'un « marché-gare » de fruits et légumes dans la région parisienne est possible, en raison de son coût beaucoup plus modeste que celui d'un transfert total des Halles. Elle facilitera considérablement l'application des mesures de réorganisation des Halles centrales de Paris, qui ont été demandées par le Conseil économique, dans sa résolution du 8 juin 1949.

⁂

Au cours de la discussion générale, un membre du groupe des coopératives a insisté sur le caractère local du marché des fruits et légumes, approvisionné, en partie, par des producteurs de la région parisienne. Il semble que ces producteurs ne peuvent être contraints à quitter le marché actuel des Halles, alors que la vente des fleurs y est toujours pratiquée.

De toute façon, de nombreux commerçants détaillants seront contraints, par le déplacement du marché des fruits et légumes, à effectuer l'ensemble de leurs achats en deux endroits différents. Sur un plan plus général, le représentant du groupe des coopératives a fait observer que la production agricole de fruits et légumes peut être largement développée. Dans cette perspective, il est préférable de s'orienter vers la constitution de centres d'expédition, surtout pour l'exportation, à proximité des lieux de production. Dans le cas particulier de l'agglomération parisienne, la création d'une gare-marché serait acceptable, si les transactions étaient effectuées aux Halles, sur échantillons des *marchandises arrivées en gare et par les soins de professionnels* du marché. Cela suppose un effort de standardisation des produits agricoles, qu'il y a lieu de promouvoir hardiment.

Quant à la gestion du marché, elle ne relève pas nécessairement de la création d'une société d'économie mixte, même si *la formule en est à la mode.* Il faut, avant tout, l'application d'un règlement sauvegardant l'intérêt général.

Le représentant du groupe des coopératives a noté, en conclusion, une certaine contradiction entre le rapport soumis au Conseil et son avis antérieur sur le problème des Halles de *Paris. On risque d'aboutir à cette rupture de l'unité du marché,* que le Conseil avait précisément voulu éviter.

Un membre du groupe des travailleurs de la C. G. T. a déclaré que le dogme de l'unité du marché était un écran commode, pour cacher le monopole de fait des Halles centrales de Paris. La résolution proposée à l'adoption du Conseil, a-t-il dit, propose d'ailleurs elle-même la création de plusieurs marchés-gares, selon les besoins révélés par l'expérience. A Paris, il y aura, en fait, deux marchés et il est même souhaitable qu'ils soient en concurrence.

Le représentant de la C. G. T. a souligné, d'autre part, la contradiction existant entre un rejet de la solution du transfert total du marché et l'acceptation de celle d'un transfert de l'ensemble du marché des fruits et légumes. Le coût de l'opération n'est pas très différent, puisque ce dernier marché représente 60 à 65 p. 100 de l'ensemble des transactions effectuées aux Halles. Il faut donc savoir, a-t-il ajouté, si l'on veut, en proposant cette solution, écarter pratiquement tout changement de l'état de fait actuel.

Une autre intervention a eu pour objet de marquer l'insuffisance des informations incluses dans le rapport. Son auteur, membre du groupe des travailleurs (fédération des cadres et ingénieurs des chemins de fer) a fait observer que les projets d'installation de gares-marchés à Pantin-Bobigny et à la gare de Bercy-Rambouillet étaient insuffisamment exposés, les raisons de leur rejet étant trop sommairement indiquées. Dans ces conditions, a-t-il déclaré, on a le sentiment que le vrai problème est éliminé, au bénéfice de considérations par trop générales.

Un membre du groupe des chefs d'entreprises a rappelé le danger de spéculation pouvant résulter de la coexistence de deux marchés de fruits et légumes, sur lesquels les quantités et les qualités des produits peuvent être aisément modifiées. En suite à l'intervention précédente, il a fait observer qu'il n'appartenait pas au Conseil de déterminer les détails d'application, ni de dresser des plans de travaux. Des principes et des règles sont fixés, dont il appartient aux services compétents de tirer les conséquences pratiques.

Dans sa réponse, le rapporteur a rappelé les considérations justifiant la solution d'un transfert de l'ensemble du marché des fruits et légumes. Il n'y a pas contradiction à cet égard, avec l'avis antérieur du Conseil, qui prévoyait expressément l'étude du problème.

Les droits acquis aux halles par les producteurs de la région parisienne ne sauraient mettre en échec une solution d'intérêt général, pas plus que ceux de toute autre corporation intéressée. On se condamnerait alors à ne rien faire, pour ne déranger aucune habitude.

Le rapporteur a admis que l'unité du marché n'était pas un dogme absolu, mais que, dans le cas considéré, le risque de spéculation était suffisamment grave pour écarter une division du marché des fruits et légumes. La solution proposée au Conseil résulte d'un choix difficile, qui tient un compte suffisant des avantages et inconvénients de chacune des solutions envisagées.

Le rapporteur a donc demandé que le texte proposé à l'examen du Conseil soit adopté sans modification.

C'est sous le bénéfice de ces observations que la résolution ci-après a été adoptée, au scrutin public, par 74 voix, contre 1 et 58 abstentions. Le Conseil avait rejeté, au préalable, au scrutin public, chacun des amendements proposés, à l'exception d'un amendement relatif à l'utilisation, à titre expérimental, de l'emplacement de Bercy-Rambouillet. Cet amendement avait été adopté par 63 voix, contre 62 et 1 abstention.

2° Résolution formulée par le Conseil économique, dans sa séance du 7 mars 1950.

Le Conseil économique,

Vu sa décision, en date du 8 juin 1949, de « mettre à l'étude tous projets de réorganisation et de transfert éventuel des Halles centrales de Paris, y compris ceux relatifs à la création d'une ou plusieurs gares-marchés, ferroviaires et routières »;

Après avoir entendu le rapport présenté, au nom de ses commissions réunies de l'agriculture et du commerce et de la distribution, par M. Leroy;

Considérant l'importance, pour une solution satisfaisante des problèmes de distribution intérieure des produits alimentaires et de leur exportation vers les pays étrangers, de la constitution de marchés modernes, reliés aux voies de communication;

Considérant l'urgence, dans le cas particulier de l'agglomération parisienne, d'une réorganisation matérielle effective du marché, à la fois national et local, des Halles centrales de Paris, urgence déjà soulignée dans la résolution du Conseil économique du 8 juin 1949;

Considérant l'impossibilité d'un transfert total des Halles centrales de Paris dans les circonstances présentes, en raison du coût trop élevé de cette opération et des objections soulevées sur le plan de l'urbanisme;

Considérant que la création, proposée par la S. N. C. F., d'un marché des fruits et légumes — annexe de celui des halles — en gare de Paris-Bercy-Rambouillet, conduit, en raison de l'insuffisance de l'emplacement et de la difficulté de sa liaison à la route, à un dédoublement de ce marché, favorable à la spéculation;

Considérant, par contre, que le transfert de l'ensemble du marché des fruits et légumes peut faciliter très sensiblement la réorganisation matérielle des halles centrales de Paris, malgré les difficultés pratiques et financières de cette solution;

Emet l'avis (1):

1° Qu'il y a lieu d'étudier et de promouvoir la constitution de marchés alimentaires modernes, reliés directement aux moyens de transports ferroviaires et routiers et, éventuellement, maritimes et aériens, soit sur les lieux de production, d'expédition ou de sortie des marchandises, soit à proximité immédiate de villes constituant un centre important de voies de communication;

2° Que, dans le cas particulier de l'agglomération parisienne, dotée, à la fois d'un marché national et d'un nœud ferroviaire et routier de première importance, il est possible de faciliter très sensiblement la réorganisation matérielle des halles centrales de Paris, par le transfert de l'ensemble du marché des fruits et légumes, à l'exclusion de toute division de ce marché favorisant la spéculation (2).

Ce transfert devra répondre aux conditions suivantes (1):

a) Choix d'un emplacement offrant des dégagements suffisants et des possibilités d'extension, permettant une adaptation aux exigences que l'expérience fera connaître.

A cet égard, l'emplacement de Bercy-Rambouillet, proposé par la Société nationale des chemins de fer français, suffirait à un transfert expérimental (2);

b) Dotation d'un équipement très moderne de manutention et conservation des marchandises et de bureaux administratifs ou commerciaux;

c) Généralisation de la pratique des *emballages perdus*, une fois résolu le problème de leur prix de revient;

d) *Réalisation* et gestion du *marché-gare*, par une société d'économie mixte (3);

e) Application du *règlement* élaboré par le Conseil économique, dans sa résolution du 8 juin 1949, relative aux Halles centrales de Paris.

---

(1) Ce vote a été acquis au scrutin public, par 74 voix contre 1 et 58 abstentions (voir le dépouillement du scrutin n° 6 en annexe, page 113).

(2) Un amendement présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs C. G. T., a été rejeté, au scrutin public, par 67 voix contre 57 et 1 abstention. Cet amendement tendait à substituer à ce paragraphe le texte suivant:

2° Que, dans le cas particulier de l'agglomération parisienne, dotée, à la fois d'un marché national et d'un nœud ferroviaire et routier de première importance, il est possible de faciliter très sensiblement la réorganisation matérielle des halles centrales de Paris, par le transfert total ou partiel du marché des fruits et légumes.» (Voir le dépouillement de ce scrutin n° 1 en annexe, page 111.)

(1) Un amendement présenté par M. de Laulanie a été rejeté au scrutin public, par 72 voix contre 24 et 27 abstentions. Cet amendement tendait à rédiger ainsi le paragraphe 2°:

« Que, dans le cas particulier de l'agglomération parisienne, dotée à la fois d'un marché national et d'un nœud ferroviaire et routier de première importance, il est possible de décongestionner les halles centrales de Paris par la réception, dans une gare à organiser, de wagons complets vendus aux halles sur échantillons, ce qui ne constituerait pas une division de ce marché favorisant la spéculation.

« Cette organisation devra répondre aux conditions suivantes: » (Voir le dépouillement de ce scrutin n° 2 en annexe, page 111).

(2) Cet alinéa résulte de l'adoption, au scrutin public, par 63 voix contre 62 et une abstention, d'un amendement présenté par MM. Bouygues et Le Brun. Le texte des commissions, auquel il se substitue était ainsi rédigé:

« A cet égard, l'emplacement de Bercy-Rambouillet, proposé par la Société nationale des chemins de fer français, est nettement insuffisant. » (Voir le dépouillement de ce scrutin n° 4 en annexe, page 112).

Un amendement, présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs C. G. T., avait été rejeté préalablement au scrutin public par 60 voix contre 53 et 8 abstentions. Cet amendement tendait à rédiger ainsi le paragraphe *a*):

« En attendant qu'on puisse réaliser ce transfert sur un emplacement offrant des dégagements suffisants et des possibilités d'extension, permettant une adaptation aux besoins, l'expérience doit être commencée sur l'emplacement de Bercy-Rambouillet, proposé par la Société nationale des chemins de fer français, cette réalisation s'avérant peu coûteuse. » (Voir le dépouillement de ce scrutin n° 3 en annexe, page 112).

(3) Un amendement, présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs C. G. T. a été rejeté, au scrutin public, par 65 voix contre 57 et 8 abstentions.

Cet amendement tendait à substituer à cet alinéa le texte suivant:

« Réalisation et gestion du « marché-gare » par une régie municipale. » (Voir le dépouillement de ce scrutin n° 5 en annexe, page 112).

APPENDICE

RÉSULTATS DES SCRUTINS PUBLICS

SCRUTIN N° 1

Sur l'amendement présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs de la C. G. T. et tendant à modifier le paragraphe 2 de l'avis, pour y inclure la possibilité d'un transfert partiel du marché des fruits et légumes.

Nombre de votants..... 125
Ont voté pour..... 57
Ont voté contre..... 67
S'est abstenu..... 1

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (57).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Haniquaut (C.F.T.C.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe des coopératives — MM. Brot, Gaussel.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Caquot, Caujolle, Fromont, Joliot-Curie, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemulhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Lawrence, Mahoukou, Paillieux (C.F.T.C.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (67).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Burgat, Désmeroux, Ferré, Gauthier, Guellali, Jahan, Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Mangeard, Massot, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Grégory, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, de Laulanie, Gilbert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — M. Blum-Picard.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoli, Thoumyre.

Confédération générale du commerce et de l'industrie. — M. Lejour.

Groupe des sinistrés. — M. Voiturlez.

Groupe des travailleurs. — C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bouruet-Aubertot, Decron, Guinaudeau, Nicol.

S'est abstenu (1).

Groupe des familles. — M. Monnin.

SCRUTIN N° 2

Sur l'amendement présenté par M. de Laulanie, tendant à modifier le paragraphe 2 de l'avis, dans le sens d'une décongestion des Halles centrales de Paris, par la réception, dans une gare organisée, de wagons complets vendus aux Halles sur échantillon.

Nombre de votants..... 123
Ont voté pour..... 24
Ont voté contre..... 72
Se sont abstenus..... 27

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (24).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Burgat, Gauthier, Guellali, Jahan, Ferré, Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Mangeard, Massot, Robin, Tardy.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, Brot, de Laulanie, Gaussel, Gilbert, Vimeux.

Groupe des sinistrés. — M. Voiturlez.

Ont voté contre (72).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C. G. T.), Haniquaut (C. F. T. C.), Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Mme Rousse (C. G. T.)

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Chopin, Courrière, Dauvergne, Grégory, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Blum-Picard, Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Confédération générale du commerce et de l'industrie. — M. Lejour.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Caujolle, Fromont, Joliot-Curie, Marchal, May.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemulhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Bellanger, Bernard, Bouruet-Aubertot, Decron, Gueye-Abbas (C. G. T.), Lawrence, Paillieux (C. F. T. C.), Razakarivony (C. G. T.).

Se sont abstenus (27).

Groupe de l'artisanat. — M. Boulnois.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoli, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Sauvy.

Groupe de l'Union française. — M. Ginaudeau.

SCRUTIN N° 3

Sur l'amendement présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs de la C. G. T., et tendant à la réalisation d'une expérience de gare-marché sur l'emplacement Bercy-Rambouillet, proposé par la S. N. C. F.

Nombre de votants..... 121
Ont voté pour..... 53
Ont voté contre..... 60
Se sont abstenus..... 8

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (53).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C. G. T.), Haniquaut (C. F. T. C.), Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Mme Rousse (C. G. T.).

Groupe des coopératives. — M. Brot.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Caujolle, Fromont, Joliot-Curie, Marchal, May.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonneloy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Gueye-Abbas (C. G. T.), Lawrence, Paillieux (C. F. T. C.), Razakarivony (C. G. T.).

Ont voté contre (60).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Ferré, Gauthier, Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Mangeard, Massot, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Créory, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — M. Blum-Picard.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Confédération générale du commerce et de l'industrie. — M. Lejour.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe des travailleurs. — C. G. C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — M. Guinaudeau.

Se sont abstenus (8).

Groupe de l'agriculture. — MM. Boquen, Burgat, Guellati, Robin.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bourret-Auberlot, Decron.

SCRUTIN N° 4

Sur l'amendement présenté par MM. Bouygues et Le Brun, tendant à la réalisation d'un transfert expérimental du marché des fruits et légumes sur l'emplacement de Bercy-Rambouillet, proposé par la S. N. C. F.

Nombre de votants..... 126
Ont voté pour..... 63
Ont voté contre..... 62
S'est abstenu..... 1

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (63).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Haniquaut (C.F.T.C.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe des associations familiales. — M. Monnin.

Groupe des coopératives. — M. Brot.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Fromont, Joliot-Curie, Marchal, May.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonneloy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Lawrence, Paillieux (C.F.T.C.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (62).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Burgat, Ferré, Gauthier, Guellati, Jahan, Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Mangeard, Massot, Robin, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. Chopin, Courrière, Dauvergne, Créory, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Noddings.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Confédération générale du commerce et de l'industrie. — M. Lejour.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bourret-Auberlot, Decron, Guinaudeau.

S'est abstenu (1).

Groupe des travailleurs. — C.G.C. — M. Ducros.

SCRUTIN N° 5

Sur l'amendement présenté par M. Piron, au nom du groupe des travailleurs de la C. G. T. et tendant à assurer la réalisation et la gestion du marché-gare de fruits et légumes, par une régie municipale.

Nombre de votants..... 130
Ont voté pour..... 57
Ont voté contre..... 65
Se sont abstenus..... 8

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (57).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Haniquaut (C.F.T.C.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Brot.

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonneloy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Lawrence, Paillieux (C.F.T.C.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (65).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Burgat, Ferré, Gauthier, Guellati, Jahan, Laborbe, Lequertier, Lyonnet, Massot, Robin, Tardy.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Noddings, M. Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. de Laulanie, Gibert, Vimeux, Benoist.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Blum-Picard, Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Berlin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Pinet, Pisson, Ricard, Schlaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Caujolle, Fromont, Marchal, May.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

C.G.T. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bourget-Aubertot, Decron, Guinaudeau, Mage, Poilay.

Se sont abstenus (8).

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — M. Monin.

SCRUTIN N° 6

Sur l'ensemble du projet de résolution.

Nombre de votants..... 133

Ont voté pour..... 74
A voté contre..... 1
Abstentions 58

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (74).

Groupe de l'agriculture. — M. Haniquant (C. F. T. C.).

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Chopin, Courrière, Dauvergne, Marant, Mériaux.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — M. Brot.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Berlin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schlaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Confédération générale du commerce et de l'industrie. — M. Lejour.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Caujolle, Fromont, Marchal, May.

Groupe des sinistrés. — M. Arcud.

Groupe des travailleurs:

C. G. T.-F. O. — MM. Beyaert, Bonal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cadé, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C. G. C. — M. Ducros.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bourget-Aubertot, Decron, Guinaudeau, Lawrence, Mage, Mahoukou, Paillieux (C. F. T. C.).

A voté contre (1).

Groupe des entreprises nationalisées. — M. Reclus.

Se sont abstenus (58).

Groupe de l'agriculture. — MM. Eiset, Bonjean, Boquen, Burgat, Depernet (C. G. T.), Desmeroux, Ferré, Gauthier, Guelatti, Jallan, Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Mangeard, Massot, Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Robin, Mme Rousse (C. G. T.), M. Tardy.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Fergues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lerouhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé, Gueye-Abbas (C. G. T.), Razakarivony (C. G. T.).

ANNEXES

ANNEXE I

Description de la gare Paris-Lyon-Messageries (Bercy-Rambouillet).

Les dispositions actuelles de la gare sont les suivantes:

1° *Un quai couvert* surélevé, couvrant une surface de 7.437 mètres carrés, dont les dimensions approximatives sont les suivantes:

Longueur: 300 mètres.
Largeur: 25 mètres.

Ce quai est:

a) Desservi directement:

Côté Nord, par une voie de 300 mètres (pour 30 wagons environ), permettant la réception et la réexpédition des marchandises, doublée par une voie parallèle de 200 mètres de longueur.

Côté Sud, par une voie de desserte accessoire de 70 mètres (pour 7 wagons environ), pouvant être prolongée.

37 wagons représentant une charge utile de 300 tonnes environ peuvent donc être déchargés ou rechargés simultanément;

b) Accessible directement aux camions d'enlèvement.

100 véhicules environ peuvent être mis à quai simultanément.

Le quai couvert pourrait être pourvu:

a) D'un outillage moderne, pour les manutentions mécaniques, tels que transrouleurs, appareils élévateurs à fourches, etc..., en vue d'accélérer les opérations de chargement et de déchargement, de lotissement des colis par postes de vente, etc.;

b) D'un équipement frigorifique, construit sur ou sous le quai, pour la réception et l'entreposage à courte durée des denrées acheminées en wagons frigorifiques.

En surélévation, au-dessus du quai, pourraient être construits des magasins, bureaux, resserres, etc.;

2° *Une cour* de 6.200 mètres carrés, couverte sur 2.700 mètres carrés, pour l'évolution des camions;

3° *Des bureaux* situés en bordure de la rue de Bercy et en surélévation sur cette rue. Ces locaux pourraient être aménagés, en vue de répondre aux besoins des réceptionnaires grossistes, avec salles de correspondance et de vente, bureau de poste, liaison téléphonique, etc.

En résumé, les surfaces qui pourraient être occupées dans l'état actuel des choses, par les installations d'une gare-marché pour fruits et légumes, sont les suivantes:

Quai	7.437 m2
Bureaux	1.183 m2
Cour	6.200 m2
Total	14.820 m2

Sur cet emplacement, pourraient être réceptionnées, sans difficulté aucune, 300 tonnes de marchandises par jour, ce qui représente un tonnage annuel d'environ 100.000 tonnes.

Si la gare-marché était ouverte durant 24 heures sur 24, celle-ci pourrait évidemment traiter un tonnage plus important.

Il est à remarquer, au surplus, que les installations actuelles se trouvant en surélévation de 8 à 10 mètres au-dessus de la rue de Bercy, des extensions souterraines, sur une surface sensiblement équivalente, pourraient être prévues dans l'avenir, avec accès de plain-pied sur cette rue.

Ces extensions souterraines, mises en communication avec le quai ou la cour par des élévateurs, des plans inclinés ou des escaliers, pourraient être affectées à la construction de magasins, resserres, etc.

ANNEXE II

La gare-marché de Munich.

A. — *Description des installations du marché de Munich.*

(D'après la « Reichsbahndirektion Mainz ».)

L'ensemble du marché de Munich comprend:

Quatre halles affectées au commerce en gros des fruits, légumes et produits horticoles, avec caves, faisant fonction d'entrepôt frigorifique;

Le grand marché des produits maraîchers (marché de détail);

Un hangar pour le marché des pommes de terre (avec deux bâtiments frontaux);

Un bâtiment, rue Valley, comprenant bureau de postes et restaurant;

Un emplacement pour le garage des voitures;

Une cour de chargement;

Une cour de douane;

La nouvelle gare marchandises, affectée au trafic des denrées périssables.

Le grand marché alimente en fruits et en légumes toutes les stations balnéaires situées dans les montagnes bavaroises, les Etats du Nord et de l'Est de l'Allemagne. Le développement du trafic de la gare-marché est indiqué ci-après:

Nombre de wagons.

	Arrivages.	Expéditions	Total.
1927	31.413	23.872	55.285
1938	45.089	35.014	80.103
1940	62.391	51.088	113.479
1941	60.317	51.960	112.877

Bien que Munich soit un centre de réexpédition, il faut examiner le cas des denrées vendues sur place. Un entrepôt, spécialement construit en 1926, donnant sur la rue Tumblinger et la rue Orlaender, est utilisé, à cet effet, par les 1.750 détaillants et 1.700 vendeurs ambulants qui, leurs marchandises achetées, doivent les faire vérifier par un contrôleur chargé de surveiller la bonne tenue des denrées.

Deux bascules électriques sont mises à la disposition des commerçants.

Vu l'accroissement de l'importance du marché de Munich, surtout au point de vue du tonnage d'importation, la municipalité de la ville a jugé nécessaire de faire construire, en 1928, un bâtiment d'une surface de 3.100 m2, répondant aux exigences les plus modernes, en ce qui concerne l'installation des bureaux commerciaux.

Une gare-denrées a été également créée. D'une superficie de 91.650 m2, elle a une capacité de 450 wagons, pouvant être répartis sur ses différentes voies, comprenant treize voies de chargement, d'une longueur totale de 2.122 mètres, six voies de manœuvres de 1.449 mètres, six voies de réserve de 2.938 mètres, une voie de sortie de 600 mètres et une voie d'entrée de 192 mètres; 2.698 mètres de voies, provenant de l'ancien quai de chargement, sont à ajouter aux nouvelles voies.

Description des halles.

Le bâtiment intérieur des halles du marché, non compris les passages intérieurs, à une longueur de 115 mètres et une largeur de 97,60 mètres. Chaque halle, construite en béton armé, mesure 17,50 mètres de large et 20 mètres de haut. L'éclairage en est assuré par des fenêtres, placées à chaque extrémité du bâtiment et aux murs d'enceinte d'une hauteur de 9,20 mètres; 95 pavillons, d'une surface variant entre 30 et 100 m2, la divisent et peuvent donner accès aux camions, par des portes spé-

cialement aménagées dans l'une de leurs parois. Les commerçants traitent leurs affaires dans un bureau installé dans chaque pavillon.

Les denrées périssables devant être stockées pour l'hiver sont acheminées dans les caves situées en dessous de la halle. Ces caves, d'une hauteur moyenne de 5,10 mètres et d'une superficie de 8.000 m2, dont 1.350 m2 maçonnés, donnent directement sur la rue Valley et la rue Lagerhaus, ce qui permet un libre mouvement des camions se déchargeant dans les caves.

Au Sud de la halle principale, s'élève un bâtiment contenant les bureaux de direction, la succursale d'une banque et aussi des bureaux commerciaux. Quelques employés y occupent, au premier étage, des appartements. Une salle d'expédition de grande vitesse est située dans l'aile septentrionale.

Le grand marché.

Le grand marché est traversé par quatre travées, d'une largeur respective variant entre 4,7 mètres et 5,7 mètres, coupées perpendiculairement par huit travées, d'une largeur de 2 mètres à 2,50 mètres; celles-ci sont utilisées par les piétons et les charrettes à bras, se dirigeant vers la salle d'expéditions à grande vitesse.

Le grand marché possède son propre poste de douane, occupant un bâtiment de 2 étages, avec une salle de douane, au-dessus de laquelle sont installés des magasins. Ce bâtiment a 141 m de long, sur 15,7 m de large.

Deux voies de raccordement le relient à la station Sud; une autre voie de réserve est située du côté Nord.

Le grand marché des produits maraîchers contient 128 pavillons. Les jardiniers, les maraîchers et les fleuristes y peuvent vendre directement aux consommateurs. Les produits sont exposés sur des éventaires, à l'intérieur des kiosques, formés de quatre compartiments. A chaque extrémité du grand marché, se dressent deux garages, situés, l'un dans la rue Tumblinger, l'autre, dans la rue Valley. La petite place, située du côté méridional du grand marché de jardinage, est utilisée, pendant l'hiver, par les cultivateurs, venus là pour vendre leurs salades et pommes de terre; ce marché contient quinze stands, répartis sur une surface de 500 m2, utilisés par les grossistes. Chaque compartiment a sa cave, que l'on peut atteindre par les ascenseurs placés dans l'aile septentrionale et méridionale du bâtiment; le premier étage de l'entrepôt des pommes de terre est occupé par 28 bureaux. Aux extrémités, se dressent deux dépendances, contenant des appartements d'employés et des bureaux commerciaux.

Emplacement des salles de réfrigération.

Les salles de réfrigération se trouvent au sous-sol et occupent une surface de 1.163 m2, coupée en son milieu par le passage central, suivant la nature des denrées; une température variant entre —2° et +2° est entretenue dans ces chambres.

Droits et taxes.

Une taxe de voie de raccordement est payée par la ville de Munich, pour chaque wagon mis à sa disposition.

B. — *Compte rendu de la visite de la gare-marché de Munich par une délégation des commissions du commerce et de l'agriculture du Conseil économique.*

Une délégation des commissions du commerce et de l'agriculture, composée de MM. Stoll, Forget, Lemaire-Audoire, Lejour et Leroy, a visité les installations de la gare-marché de Munich, les 2 et 3 février 1950.

Cette délégation a fait les constatations suivantes:

1° La gare proprement dite reçoit des marchandises d'Allemagne et des marchandises provenant de l'étranger.

La plus grosse partie du trafic est assurée par les fruits et légumes venant de l'étranger, principalement d'Italie. Le trafic avec l'Italie, après avoir marqué un temps d'arrêt, après 1945, a repris, depuis la réforme monétaire de 1948.

Ces marchandises sont, pour un faible tonnage, conservées pour le ravitaillement de Munich. La plus grosse partie est réexpédiée, soit vers les villes de Bavière, soit vers les Etats du Nord et de l'Est, soit vers l'étranger: Hollande et pays du Nord.

Plus des cinq sixièmes des marchandises arrivant par fer à Munich sont réexpédiées par fer et ceci justifie l'organisation particulière de la gare.

D'un côté: voies ferrées, pour la réception et, éventuellement, le déchargement de marchandises dédouanées à la frontière, d'un autre côté: voies ferrées, pour recevoir les marchandises à dédouaner.

Pour cette dernière catégorie, il est possible, grâce aux vastes dégagements, de décharger à la fois 250 wagons.

La gare de Munich est donc essentiellement une gare de dédouanement et de transit.

Un service central d'importation est chargé d'effectuer les opérations de dédouanement, de contrôle, éventuellement de diriger vers le marché local les marchandises impropres à la réexpédition ou à l'importation. Ce service central s'occupe également des opérations de contrôle sanitaire des marchandises. Il apparaît comme mi-public, mi-privé. Il a un contrat avec la municipalité et les chemins de fer et passe des conventions avec les importateurs, pour effectuer, en leurs lieu et place, les opérations de dédouanement ou de transit.

A l'époque de pointe des importations (juin, juillet, août), il arrive jusqu'à 500 wagons de l'étranger, contre 20 venant d'Allemagne.

A l'époque de morte-saison, ce chiffre de 500 tombe à 50.

Les arrivages par fer représentent environ 90 p. 100 du total des arrivages au marché.

2° Le marché.

Le marché comprend les halles, le marché des pommes de terre, le marché des produits maraîchers, les installations de bureaux, de douanes et les installations annexes, frigorifiques et autres.

Ces halles sont utilisées pour le commerce de gros des fruits, légumes et produits horticoles.

Les caves voûtées et d'une température constante permettent d'entreposer des quantités considérables de marchandises.

Il est à remarquer que le rail n'arrive pas directement aux Halles. Les marchandises sont déchargées, par camions, des wagons et portées par ceux-ci aux Halles.

Un bâtiment spécial est réservé au commerce de gros des pommes de terre.

Le grand marché des produits maraîchers contient de nombreux pavillons. Ce sont de petits baraquements de bois de quatre compartiments, où les maraîchers et jardiniers peuvent mettre leurs produits et les exposer à l'extérieur. De vastes dégagements permettent une circulation aisée.

La centralisation des bureaux dans un bâtiment unique sur le marché même — à l'allure un peu de caserne — évite les pertes de temps et facilite, certes, beaucoup le travail.

Abattoirs.

A la suite de la visite de la gare-marché, nous avons fait une visite rapide aux abattoirs et aux halles de vente de viande abattue.

Avant la guerre, cette installation était une des plus modernes. Elle a souffert des bombardements. Nous avons pu admirer le bâtiment où est effectué l'abattage et la préparation des porcs.

En particulier, nous avons visité le laboratoire où est pratiqué l'examen des viandes de porc pour déceler « la trychine ». Cet examen est indispensable, dans une région où la viande de porc — en particulier le jambon — est consommée crue. Il ne présenterait pas le même intérêt ailleurs.

En résumé, cette rapide visite a permis de dégager un certain nombre de conclusions intéressantes:

1° La réalisation de la gare-marché, bien que remontant à une trentaine d'années, est adaptée à son objet très spécial. Il faut toujours avoir présent à l'idée qu'il s'agit, avant tout, d'une installation destinée à transiter et à dédouaner des marchandises d'importation.

Ce n'est qu'accessoirement que sont livrés à la consommation locale les fruits et légumes importés. Le trafic ferroviaire des fruits et légumes allemands y est peu important.

Cette réalisation comporte des enseignements, dans la mesure où on envisagerait la création d'une gare-marché, destinée à canaliser, à orienter et à contrôler le commerce d'exportation;

2° L'organisation des services annexes — bureaux, entrepôts, frigorifiques, etc. — est digne de retenir l'attention, mais si ces indications générales méritent d'être considérées, il ne saurait être question de transposer une réalisation, aussi intéressante soit-elle, sur le plan national et parisien. Même la réalisation de services annexes, comme la création d'un building de bureaux, pour négociants en gros, se heurterait à des difficultés résultant de la psychologie différente des deux pays;

3° Les conditions du marché sont tout à fait différentes. Si les transactions sur les marchandises vendues sur place — qu'il s'agisse de marchandises apportées par les maraîchers ou de marchandises arrivant par fer — s'opèrent comme aux Halles, il n'en est pas de même du trafic d'importation, à destination de l'Allemagne ou de l'étranger.

Les produits d'importation sont achetés par les négociants en gros et revendus par eux à des acheteurs disséminés dans

toute l'Allemagne, qui sont, ou non, représentés sur place et ceci donne une allure particulière à la gare-marché;

4° Il faut tenir compte des techniques nouvelles, qui se sont fait jour depuis vingt-cinq ans, aussi bien du point de vue transport que du point de vue conservation, pour étudier une expérience ou une réalisation possible;

5° Une expérience doit se faire sur un terrain et avec des dégagements suffisants, pour permettre les réalisations d'avenir. En pareille matière, l'empirisme a plus d'importance que les idées *a priori*. Il faut obéir aux exigences de la pratique et, pour cela, disposer d'un espace, qui permette constructions et aménagements.

NOTE D'INFORMATION SUR LES SOCIETES D'ECONOMIE MIXTE

I. — Constitution et administration (1).

NOTION DE L'ÉCONOMIE MIXTE

On donne le nom d'économie mixte (Gemischte Wirtschaft) *à une forme d'exploitation dans laquelle* l'Etat, ou une autre collectivité publique, s'associe aux capitaux privés.

L'organisation de l'économie mixte offre pourtant les plus grandes *difficultés, car on tente de concilier l'inconciliable*, l'intérêt public et les intérêts privés. Si l'Etat est le plus fort, *il s'agit, au fond, d'une entreprise* d'Etat, qui se présente sous l'apparence d'une entreprise privée. Si l'Etat ne peut pas imposer sa volonté, il n'intervient dans l'économie que pour protéger et subventionner.

CRÉATION DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

Il n'est donc pas étonnant que l'économie mixte ne soit pas arrivée facilement à établir son statut légal. Un décret du *28 décembre 1926 a autorisé les communes à participer aux* entreprises privées, mais n'a pas réglé les formes de cette *participation*. Une proposition de loi de M. Charlot, en 1920, n'a pas été discutée. Le projet de la société d'études législatives de 1924 n'a pas eu de suite.

Il a donc été nécessaire de recourir à la loi, pour créer des sociétés d'économie mixte. Ces lois sont de deux ordres différents:

Les unes se réfèrent à la loi du 24 juillet 1867 et se bornent à indiquer que, pour telle entreprise déterminée, l'Etat sera actionnaire ou administrateur, ou les deux à la fois, des sociétés qui seront créées. Il en est ainsi, pour l'exploitation de l'énergie hydraulique (L. 16 octobre 1919), le transport de l'énergie électrique (L. 11 août 1920 et 19 juillet 1922), la création de la Compagnie générale de navigation du Rhin (D. 25 mars 1924), de la Société nationale de recherches pour le traitement des combustibles (statuts du 21 mai 1924), les sociétés de fabrication de matériel de guerre (L. 11 août 1936, D. 16 et 26 janvier 1937).

Les autres créent des sociétés d'un type spécial, chaque création présentant des particularités, telles que chaque société est unique en son genre. Ainsi, a été créée la Société pour l'aménagement du Rhône (L. 27 mai 1921, 12 décembre 1940, 31 janvier 1941, Ord. 2 novembre 1945), qui a été dissoute par la loi du 8 avril 1946 (art. 41), la société de la station marémotrice de l'Aber Vrac'h (L. 28 décembre 1923), la Société des services contractuels des messageries maritimes (L. 28 juillet 1921), la Compagnie générale transatlantique (L. 20 juillet 1933, D. 29 décembre 1934, L. 29 novembre 1940), la compagnie Air France (L. 11 décembre 1932, mod. D.-L. 30 octobre 1935, D. 13 juin 1933), la Société nationale des chemins de fer français (S. N. C. F.) (L. 13 février 1938, 16 octobre 1940, D. 28 décembre 1937, Ord. 19 octobre 1944), D.-L. 31 août 1937 et 13 février 1938), la société de la Moyenne-Dordogne (L. 8 décembre 1940), qui a été dissoute par la loi du 8 avril 1946, la Société charbonnière nord-africaine (L. 7 octobre 1946, art. 185).

On ne peut analyser toutes ces lois. Il faut indiquer seulement les difficultés que présente, dans l'organisation des sociétés, la présence de l'Etat, actionnaire ou administrateur.

1° *L'Etat actionnaire.*

Caractère des actions appartenant à l'Etat.

Dans une société d'économie mixte, l'Etat n'est pas un actionnaire, participant à la formation du capital social et à la vie sociale, à égalité avec les autres. Il entre dans la société, pour faire sentir aux capitaux privés la force de sa souveraineté et la recherche des bénéfices lui importe moins que la direction de l'activité de l'entreprise. S'il lui est remis des actions, ces actions ne constituent pas des titres négociables, puisqu'elles doivent rester entre ses mains. L'Etat est un actionnaire nécessaire. Il n'y a donc pas d'égalité entre les actionnaires et cela détruit singulièrement l'économie habituelle de la société.

Apport de l'Etat.

L'Etat fait aux sociétés d'économie mixte des apports, qui n'ont pas toujours le même caractère:

1° Les apports en nature ont été faits aux sociétés concessionnaires de l'énergie hydraulique, cette énergie étant une richesse nationale (L. 16 octobre 1919, article 10), aux sociétés de transport d'énergie électrique (L. 11 août 1920), à la Société pour la navigation du Rhin, à laquelle l'Etat a apporté la flotte rhénane, qui lui avait été attribuée par le traité de paix, à la Société nationale des chemins de fer, à laquelle l'Etat a apporté ses réseaux;

2° Les apports en argent supposent l'inscription au budget *de l'Etat de la somme nécessaire pour libérer les actions*. L'apport a été très important, pour certaines sociétés (920 millions *pour la compagnie transatlantique*), *dérisoire pour d'autres* (25.000 francs pour la Société de recherches des combustibles liquides);

3° L'apport en crédit est plus singulier, car un tel apport ne devrait normalement donner lieu qu'à l'attribution de parts de *fondateur. L'Etat garantit, en général, l'émission d'obligations* et reçoit une part des bénéfices. Il en était ainsi dans les *anciennes compagnies du Rhône, de l'Air France et dans la* compagnie des services contractuels des messageries maritimes.

Attribution des actions.

L'attribution des actions à l'Etat est réglée par la loi qui constitue ou permet de constituer la société, sans que soient suivies les règles ordinaires sur les sociétés par actions. L'attribution des actions d'apport ne donne lieu à aucune vérification de la valeur des apports en nature. Les apports en capital sont représentés par des actions, qui sont qualifiées, tantôt d'actions de premier rang, tantôt d'actions de second rang. L'apport en crédit fait à la société Air France était représenté par des actions de jouissance. A la S. N. C. F., l'Etat s'est attribué 51 p. 100 des actions, les anciennes compagnies recevant 49 p. 100. Il n'y a donc aucune proportion entre l'apport fait par l'Etat et le nombre d'actions qui lui est attribué.

Assemblées générales.

Les sociétés d'économie mixte tiennent des assemblées générales, dans lesquelles l'Etat a le droit de vote, pour le nombre d'actions qu'il possède (1), mais l'assemblée générale ne peut plus avoir les mêmes pouvoirs que dans les sociétés privées. Elle ne peut, en effet, en modifiant ses statuts, porter atteinte aux droits de l'Etat. Cette restriction ne s'explique pas seulement par le respect des droits individuels de l'actionnaire. Elle interdit, en effet, toutes modifications du capital social, car ces modifications auraient pour résultat d'augmenter ou réduire la participation de l'Etat (2). Il est donc illusoire de faire délibérer ensemble l'Etat et les actionnaires.

2° *Administration de la société.*

Caractère particulier de l'administration.

Dans la création d'une société d'économie mixte, l'Etat cherche un pouvoir de direction de l'entreprise, bien plus qu'une participation aux bénéfices. On a même vu, dans certaines de ces sociétés, l'Etat se réserver des sièges au conseil d'administration, sans réclamer des actions. Tantôt, les administrateurs d'Etat forment la majorité (S. N. C. F., Compagnie du Rhône), tantôt il y a égalité (Messageries maritimes), tantôt ils sont en minorité (Air France).

Administrateurs d'Etat.

La condition juridique des administrateurs d'Etat est mal déterminée. Un décret du 16 octobre 1946 a pourtant donné quelques règles générales. Il décide que le nombre des sièges donnés aux représentants de l'Etat sera, en principe, proportionnel à sa participation au capital social, avec un minimum

(1) L'ensemble de ce paragraphe 1er est extrait du *Traité de droit commercial* de M. G. Ripert (1948), pages 556 à 559.

(1) A l'assemblée générale de la S. N. C. F., la représentation de l'Etat et celle des autres actionnaires sont égales.

(2) Dans les statuts de l'Air France, ces modifications avaient été prévues, sous la condition de respecter la proportion de la participation de l'Etat.

de deux et un maximum des deux tiers au conseil. Les administrateurs d'Etat doivent être des fonctionnaires de l'Etat, en activité ou en retraite, d'un certain rang dans la hiérarchie, ayant au moins trente ans d'âge et huit ans de services. Ils sont nommés pour la même durée que les autres administrateurs. Ils ne sont pas tenus d'être personnellement actionnaires.

Pouvoirs du conseil.

Il y a, par suite, dans le même conseil, deux catégories d'administrateurs, d'origine différente et qui représentent des intérêts différents. C'est le vice irrémédiable des sociétés d'économie mixte. Si les administrateurs d'Etat sont en minorité, ils couvrent de leur présence les décisions prises par les mandataires des actionnaires. S'ils sont en majorité, ils imposent leur volonté à ceux qui représentent les capitaux engagés dans l'entreprise. L'Etat ne peut guère d'ailleurs supporter d'être en minorité. Dans la société Air France, les administrateurs d'Etat, qui étaient en minorité, avaient reçu de la loi un droit de veto. Le décret du 16 octobre 1946 dit que les administrateurs d'Etat ont les mêmes pouvoirs que les autres.

II. — Décret du 28 décembre 1926 sur les régies municipales.

Entreprises municipales (*Journal officiel* du 31 décembre).

Texte II. — De la participation des communes à des entreprises privées.

Art. 13. — *Les communes peuvent être admises, sur délibération* du conseil municipal, approuvée dans les conditions prévues par l'article 3 du présent décret, soit à acquérir des actions ou obligations des sociétés chargées d'exploiter les services communaux visés par ledit article, soit à recevoir, à titre de redevance, des actions d'apport ou parts de fondateur émises par lesdites sociétés.

En aucun cas, la part de la commune ou des communes intéressées ne peut dépasser 40 p. 100 du capital social.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux cas déjà réglés par des lois spéciales et notamment par la loi du 16 octobre 1919, sur l'utilisation de l'énergie hydraulique.

Art. 14. — Les statuts des sociétés visées à l'article qui précède devront stipuler, en faveur de la commune, dans les conditions qui seront déterminées par le règlement d'administration publique, prévu par l'article 18 ci-après :

1° Si elle est actionnaire, l'attribution statutaire, en dehors de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs représentants au conseil d'administration ;

2° Si elle est obligataire, le droit de faire défendre ses intérêts auprès de la société par un délégué spécial.

Les modifications aux statuts des sociétés susvisées, qui intéresseraient les communes, devront être approuvées par l'autorité administrtaive, sous la forme prévue par l'article ci-dessus.

Art. 15. — Les titres visés à l'article 13 doivent être mis sous la forme nominative ou représentés par des certificats nominatifs.

Ils sont conservés par le receveur municipal, même s'ils sont affectés à la garantie de la gestion du conseil d'administration.

Art. 16. — Les titres affectés à la garantie de la gestion du conseil d'administration sont inaliénables.

L'aliénation des autres titres, visés à l'article 13 ci-dessus, ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une délibération approuvée dans les mêmes conditions que la décision d'acquérir.

Art. 17. — La responsabilité civile afférente aux actes accomplis, en tant qu'administrateurs de la société, par les représentants d'une commune au conseil d'administration de la société dont elle est actionnaire, incombe à la commune.

Art. 18. — *Un règlement d'administration publique*, rendu sur la proposition des ministres de l'intérieur et des finances, déterminera les conditions d'application des articles 13 à 17 du présent décret.

Art. 19. — Les dispositions du présent décret sont applicables dans les conditions et sous les réserves contenues dans les articles 164, 165 et 166 de la loi du 5 avril 1884 :

1° Aux communes de plein exercice de l'Algérie ;

2° Aux colonies de la Réunion, de la Martinique et de la Guadeloupe.

Art. 20. — Le présent décret sera soumis à la ratification des Chambres, conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi du 3 août 1926.

Art. 21. — Le président du conseil, ministre des finances, et le ministre de l'intérieur sont chargés, etc...

REVENU NATIONAL

Résolution adoptée par le Conseil économique, à l'unanimité, au cours de sa seance du 8 mars 1950.

Le Conseil économique,

Vu sa résolution, en date du 11 janvier 1950, par laquelle il a mis à l'ordre du jour de ses délibérations l'étude d'une proposition de résolution, présentée par le groupe des travailleurs (C.G.T.-F.O.), relative au revenu national, son établissement et sa publication;

Vu le projet de résolution présenté, au nom de l'unanimité de ses commissions de l'économie nationale et des finances, du crédit et de la fiscalité, par M. Paul Vimeux, président de la commission des finances, du crédit et de la fiscalité;

Considérant qu'au cours de sa séance du 23 mars 1949, relative à l'étude des conditions, moyens et méthodes propres à favoriser l'application du plan comptable, il avait adopté un avis comportant des recommandations relatives à la nécessité « d'établir périodiquement le revenu national, dans des conditions de valeur scientifique et pratique comparables aux meilleures réalisations étrangères »;

Considérant que de nombreuses études, relatives au revenu national, sont, jusqu'à ce jour, effectuées en France en ordre dispersé et sans recevoir la publicité nécessaire;

Considérant l'importance que revêt pour l'économie du pays la connaissance aussi exacte que possible du montant et de la répartition du revenu national;

Considérant qu'il importe notamment d'établir une équitable répartition des charges fiscales entre les diverses catégories sociales;

Considérant, au surplus, qu'un plan de production, d'investissement et d'echanges extérieurs exige, notamment pour être établi et réalisé, la connaissance aussi exacte que possible des disponibilités, ainsi que celles des composantes du revenu national,

Décide :

De se saisir, de façon permanente, de la question de l'établissement du revenu national, de contrôler et coordonner les travaux qui y sont relatifs et, le cas échéant, d'effectuer lui-même ces travaux,

Demande au Gouvernement :

1° Que des instructions soient données aux organismes statistiques intéressés, afin que soit assurée la publication régulière et complète des composantes du produit et de la dépense nationale, ainsi que de tous les éléments nécessaires à l'établissement de la répartition sociale du revenu national;

2° Que des instructions particulières soient données, tant aux organismes statistiques intéressés qu'aux administrations, afin que le Conseil economique ait communication de tous documents et renseignements nécessaires à l'accomplissement de sa tâche;

3° Que ces dernières instructions précisent, en outre, que lesdites communications devront être assorties de toutes les justifications relatives, notamment, aux sources, aux méthodes de calcul et au degré d'approximation.

LUTTE CONTRE LE TRAVAIL CLANDESTIN

PROPOSITIONS DE LOI: n° 8488 « modifiant les articles 8, 9 et 10 de la loi du 11 octobre 1940 sur la lutte contre le travail noir »; n° 8985 « sur le marché noir du travail artisanal »; n° 8487 « ayant pour but de réprimer le travail clandestin appelé communément travail noir. »

(Question dont le Conseil économique s'est saisi lui-même, par application des articles 1er et 2 de sa loi organique du 27 octobre 1946 et de l'article 25 de son règlement intérieur.)

1° Rapport présenté, au nom du Conseil économique, par M. Antoine Antoni.

INTRODUCTION

En se saisissant, au cours de sa séance du 9 novembre 1949, du problème du « travail noir », le Conseil économique a répondu à des préoccupations très actuelles. Le marché clandestin de la main-d'œuvre tend, en effet, à prendre une extension inquiétante. Au moins, cela est-il de notoriété publique. La référence n'est pas irréfutable, mais il n'en faut guère espérer de plus rigoureuse pour traiter de pratiques, dont la définition juridique est presque impossible et qui échappent, par nature, à toute statistique.

Le phénomène n'est pas nouveau. Les faits que le langage familier groupe sous la désignation générale de « travail noir » étaient assez fréquents, avant 1939, pour émouvoir les pouvoirs publics. Ils avaient fait l'objet d'une étude du Conseil national économique et donné lieu, sous leurs divers aspects, à toute une législation répressive. On put, par contre, les considérer comme négligeables, au cours de la période de plein emploi, qui suivit la Libération. Il serait peut-être plus exact de dire que, ne créant alors aucune menace pour aucune catégorie d'intérêts privés, ils avaient cessé d'attirer l'attention.

Ainsi, dès le départ, nous sommes amenés à constater le caractère essentiellement mouvant de la matière.

Le marché clandestin du travail peut être considéré, par les mêmes personnes, à des époques différentes, comme un fait regrettable, mais anodin, ou comme un mal social, devant être extirpé avec rigueur.

Dans une réponse du 11 janvier 1949 à une question de M. Maurice Schumann, MM. les ministres de l'industrie et du commerce et du travail constataient l'inapplication de la loi du 11 octobre 1940 sur les cumuls d'emploi et considéraient cette caducité de fait, comme justifiée par les circonstances. Ils annonçaient même leur intention de demander l'annulation de la loi du 11 octobre 1940, quitte à envisager ultérieurement les moyens de combattre certains abus.

A un an de distance, les représentants de ces mêmes départements ministériels sont venus devant la commission du travail du Conseil économique souligner l'urgence d'une action vigoureuse contre le travail noir.

Nous sommes donc en présence d'un phénomène, qui doit être apprécié en fonction de la conjoncture économique et sociale. C'est en fonction de cette conjoncture que certains milieux économiques, ceux notamment de l'artisanat et de la petite entreprise, souhaitent une répression effective. C'est elle qui a inspiré à un certain nombre de parlementaires ou de groupements économiques les propositions de loi ou les études dont nous avons été saisis:

Proposition de loi n° 8488, de MM. Duforest et Villard, députés;

Proposition de loi n° 8847, de M. Jean-Paul David, député;

Proposition de loi n° 8985, de M. Jacques Bardoux, député.

Ces textes sont de tendance et de portée très différentes. Aucun d'eux ne pose d'ailleurs, dans son ensemble, le problème qui nous préoccupe. Aussi, n'avons-nous pas jugé expédient de les analyser successivement. Il nous a paru préférable, dans le cadre d'une étude générale, d'emprunter à chacun d'eux, certains éléments, qui ont été amalgamés aux apports de notre commission.

Nous examinerons, tour à tour:

1° Les causes et les aspects du travail noir;
2° Ses effets;
3° La législation existante;
4° Les mesures souhaitables.

I. — Causes et aspects du travail noir.

a) Causes

Les origines du travail noir sont aussi nombreuses que ses aspects. On peut cependant dégager, comme causes dominantes:

1° L'insuffisance de la rémunération du travail;
2° Le poids des charges fiscales et sociales.

Insuffisance de la rémunération du travail.

Il semble superflu de dire qu'un travailleur qui reçoit une rémunération lui assurant, ainsi qu'à sa famille, des conditions de vie satisfaisantes, résiste aisément au désir de chercher, dans une activité annexe, un gain accru. Si le niveau des rémunérations pouvait, dans notre pays, être amené à un taux satisfaisant pour les salariés, le travail noir cesserait d'être un problème social important. Il n'en demeurerait pas moins, il est vrai, un problème économique.

Poids des charges fiscales et sociales.

Une autre cause essentielle du travail noir nous paraît résider dans le poids des charges fiscales et sociales, imposées aux employeurs, comme aux salariés. La tentation, pour le travailleur, de se soustraire aux retenues des assurances sociales, pour l'employeur, d'éluder ses obligations fiscales et sociales, a crû parallèlement aux taux de ces charges. L'aggravation des impositions, même quand elle est entièrement justifiée, est toujours un stimulant pour la fraude. La tendance est très difficile à combattre car, dans certains cas, une sorte de collusion peut s'établir entre des travailleurs mal informés de leurs intérêts véritables et des employeurs assez habiles pour les faire bénéficier d'une partie des sommes dont ils frustrent la sécurité sociale ou le fisc.

A ces causes essentielles, s'en ajoutent d'autres, moins importantes et plus variables:

1° Le chômage partiel ou total;
2° Le désir, pour un ouvrier, de se créer un commencement de clientèle, avant de s'établir à son compte;
3° Les habitudes de certaines professions, celles notamment qui peuvent s'exercer à domicile;
4° La tentation, pour un particulier, de réduire le prix à payer pour certains services ou certaines fournitures, en l'amputant des charges et du profit des entreprises.

Nous pourrions poursuivre longuement, mais on ne peut songer, en ce domaine, à une énumération exhaustive.

Pour multiples et variés qu'ils soient, les faits qui nous préoccupent obéissent cependant à une règle commune. Il y a une généralisation du travail noir lorsque la conjoncture économique et sociale est telle que l'intérêt apparent d'un nombre

croissant de travailleurs, d'employeurs et de particuliers les pousse à s'y livrer ou à y recourir.

Nous n'allons pas jusqu'à penser que la loi reste lettre morte, dès l'instant où elle entre en contradiction avec l'intérêt immédiat d'un assez grand nombre de particuliers. Cependant, l'opinion publique, unanimement sévère à l'égard des infractions classiques contre les personnes ou les biens, est, dans sa grande majorité, beaucoup plus indulgente aux délits économiques et sociaux. Il existe, en ce domaine, une volonté de fraude très répandue, souvent affichée et qui, au moins dans ses manifestations bénignes, rencontre une complaisance générale. Cet état d'esprit n'est pas une cause directe du travail noir, mais elle explique son extension et l'impunité dont jouissent ses manifestations les plus graves. Il compte certainement parmi les dangers sérieux qui menacent présentement la sécurité sociale.

b) Aspects

1° *Les faits.*

Chacun connaît les terrains d'expansion habituels du travail noir: dans l'industrie et le commerce, ce sont essentiellement: le bâtiment, la confection, la radio, la petite mécanique, la maroquinerie, la comptabilité, le dessin industriel, la dactylographie, la représentation; dans l'agriculture, l'horticulture et les cultures maraîchères.

Tout cela est si bien connu qu'on est même tenté de n'y pas attacher une grande importance et de se demander si cet ensemble de faits, minimes en eux-mêmes, mérite l'intervention du législateur. C'est, à la vérité, une question de circonstances.

Tolérable, en tant que phénomène occasionnel, le travail noir devient inadmissible, à l'état chronique. Or, les informations fournies au Conseil économique par diverses organisations professionnelles et par les hauts fonctionnaires entendus, confirment la multiplication de faits à caractère habituel et permanent. Ce sont là les plus graves, ceux qui justifient l'action de la loi.

Mais celle-ci ne saurait s'exercer d'une manière indifférenciée; une classification doit établir les distinctions nécessaires.

2° *Leur classification.*

Celles-ci peuvent s'établir, à partir de ceux qui se livrent au travail noir, comme de ceux qui en bénéficient.

1. Qui s'adonne au travail noir ?

Des travailleurs (du secteur public ou privé) qui veulent, en dehors de leur temps de travail, réaliser un complément de salaire;

Des travailleurs en chômage, partiel ou total, qui, faute d'emploi permanent et stable, effectuent, pour une rémunération forfaitaire, des tâches déterminées;

Des retraités, qui essaient de compléter leurs maigres ressources;

Des individus, ni artisans, ni commerçants, ni travailleurs indépendants, véritables professionnels clandestins, dont toute l'activité se déroule à l'abri du fisc et des prélèvements sociaux.

2. Qui recourt au travail noir ?

Des particuliers qui font exécuter, pour leur compte, et à titre occasionnel, certains travaux ou fournitures, sans recourir à des entreprises régulières;

Des employeurs inscrits au registre des métiers ou au registre du commerce qui, par l'emploi clandestin de main-d'œuvre, entendent se soustraire à leurs obligations fiscales et sociales et mieux se placer ainsi dans la concurrence.

II. — **Effets du travail noir.**

a) Du point de vue des travailleurs qui s'y livrent:

1° Ils ne peuvent bénéficier des avantages de la sécurité sociale et des allocations familiales;

2° Ils sont mal couverts contre les risques d'accidents du travail;

3° Ils peuvent être amenés à un surmenage dangereux à la longue, pour leur santé;

4° Ils provoquent une dépréciation des salaires, parce que les employeurs concurrencés, obligés de comprimer tous les éléments constitutifs de leurs prix de revient, tendant à s'opposer à toute amélioration des rémunérations;

b) Du point de vue des particuliers:

Le travail noir n'offre aucune garantie de qualité. Il séduit les particuliers par ses bas prix, mais leur retire tout recours contre les malfaçons;

c) Du point de vue des employeurs:

1° L'employeur qui utilise du travail noir court un seul risque effectif, dans l'état actuel des choses: celui qui résulterait d'un accident du travail survenu lors de l'exécution du travail clandestin;

2° Par contre, pour les employeurs honnêtes, qui remplissent intégralement leurs obligations fiscales et sociales, le travail noir est un véritable fléau, car il les place dans une position concurrentielle intenable. Il nuit même, dans certains cas, à leur réputation professionnelle ou commerciale. En effet, le public, généralement enclin à ne tenir compte que des éléments visibles des prix de revient, les accuserait volontiers de prix excessifs et d'exigences scandaleuses.

D'une manière générale, le travail noir présente, enfin, un danger plus temporaire, mais plus grave: il entretient, dans toutes les catégories sociales, la conviction qu'il est facile et avantageux de « tourner » la loi, toutes les fois qu'elle n'est pas exactement conforme aux intérêts privés immédiats. En d'autres termes, l'existence du travail noir contribue à renforcer un état d'esprit qui, nous l'avons vu, est lui-même, en partie, à l'origine de son extension et dont la généralisation compromettrait sérieusement le financement de la sécurité sociale et priverait le fisc de ressources importantes.

III. — **La législation existante.**

a) *Les textes.*

Ils sont généralement inspirés par le désir de lutter contre le chômage. Ils visent:

1° Le cumul des fonctions publiques et des emplois privés (décrets du 8 août 1935 et du 29 octobre 1936).

Principe: il est interdit aux agents de tous grades des administrations publiques d'occuper un emploi privé rétribué ou d'effectuer, à titre privé, un travail moyennant rémunération.

Exceptions: travaux d'ordre scientifique, littéraire ou artistique.

Sanctions: de caractère administratif et disciplinaire;

2° L'exécution de travaux rétribués, pendant la période des congés payés (loi du 20 juin 1936, décrets du 1er août 1936 et du 26 septembre 1936).

Principe: interdiction aux travailleurs d'accepter un travail rémunéré, pendant la période des congés payés, aux employeurs d'utiliser les services de travailleurs en congé.

Sanctions: action en dommages et intérêts, devant le juge de paix, du fonds de chômage de la commune où a été effectué le travail, contre l'employeur et contre le travailleur.

Pour l'employeur: sanctions applicables aux employeurs ne donnant pas le congé légal (action prud'hommale);

3° Les cumuls d'emploi, en général (loi du 11 octobre 1940, décret du 22 janvier 1941).

Principe: « Nul ne peut exercer une profession industrielle, commerciale ou artisanale s'il n'est inscrit, soit au registre du commerce, soit au registre des métiers et s'il se soustrait aux charges sociales et fiscales imposées à cette profession. »

L'interdiction s'applique à tous les employeurs et salariés.

Exceptions: ouvrages scientifiques, littéraires ou artistiques, travaux effectués pour son propre compte ou à titre gratuit, concours apporté aux œuvres d'intérêt général. Travaux urgents pour prévenir des accidents ou organiser des sauvetages. Travaux ménagers de faible importance, effectués chez les particuliers, pour leurs besoins personnels.

Sanctions: amendes de 1 à 15 francs, pour la première infraction, allant jusqu'à 200 francs en cas de récidive. (Compte non tenu de la péréquation des amendes effectuées après 1940.)

Contrôle de l'application: à la charge des inspecteurs du travail;

b) *Leur efficacité.*

Apparemment, cet appareil législatif a eu un effet préventif remarquable puisque, pratiquement, aucune condamnation n'a jamais été prononcée ou aucune sanction prise, au titre des textes rappelés ci-dessus. Mais, en fait, les infractions vont se multipliant et, si aucune action n'a jamais été menée, c'est en raison des difficultés de la constatation des faits et, surtout, de la volonté délibérée des pouvoirs publics.

Il faut donc, en faisant la critique des textes en vigueur, se rappeler qu'ils n'ont jamais fait l'objet d'une tentative d'application sérieuse. Si, notamment, l'extrême modicité des sanc-

tions prévues peut paraître dérisoire, ce n'est pas uniquement en les renforçant qu'on obtiendra un résultat, puisque aucune infraction n'a jamais été valablement constatée.

Par ailleurs, la législation en vigueur, sous l'influence, sans doute, des règles du droit pénal, ne distingue pas assez entre les diverses situations de ceux qui se livrent au travail noir ou qui en profitent.

C'est ainsi qu'il paraît inconcevable de frapper des mêmes sanctions l'ouvrier qui, pour mieux faire vivre sa famille, exécute un travail supplémentaire le dimanche ou le soir, le particulier qui, pour ménager des ressources modiques, fait appel, à titre exceptionnel, au travail clandestin, pour exécuter chez lui une petite réparation, l'individu qui, n'étant plus ni salarié, ni artisan, ni commerçant, s'est installé dans le travail clandestin et fraude l'Etat, tout en portant un tort considérable à l'artisanat régulier et, enfin, l'employeur régulièrement établi, qui juge commode et habile de se soustraire aux lois fiscales et sociales, pour une partie de son personnel ou pour une partie du temps de travail de ce dernier et de prendre ainsi, auprès de la clientèle, la place qui reviendrait normalement à ses collègues plus scrupuleux.

D'autre part, les textes régissant la matière sont trop dispersés et manquent de cohésion.

Enfin, dans l'hypothèse incertaine où nous parviendrons à remédier à ces imperfections et à nous faire suivre des pouvoirs publics, il faudrait assurer la constatation préalable des infractions. Or, les représentants du ministère du travail, à qui incomberait cette tâche, nous ont formellement déclaré qu'en l'état actuel des choses, il serait illusoire d'attendre du corps déjà surchargé des inspecteurs du travail une action quelconque en ce domaine. Il faut noter, cependant, un certain décalage entre ces déclarations faites et celles des inspecteurs divisionnaires du travail. D'un côté, on demande des armes pour agir; de l'autre, on déclare que l'inaction résulte d'une certaine politique de la main-d'œuvre et non de la mauvaise rédaction de la loi.

C'est à la lumière de ces observations que nous examinerons ce qu'il paraît possible de faire.

IV. — Les mesures souhaitables.

Quelles qu'en soient les raisons, nous nous trouvons en présence d'une législation entièrement inopérante. Comment l'améliorer ?

a) *Caractérisation des faits.*

Pour atteindre une infraction, il faut d'abord la définir et les définitions actuellement en vigueur sont loin d'être satisfaisantes. Or, nous ne trouvons pas, dans les propositions soumises à notre examen, de définition meilleure que celle qui existait dans la loi du 11 octobre 1940.

Par contre, les travaux de l'ancien Conseil national économique nous fournissent une approximation plus satisfaisante. La faiblesse commune des définitions existantes est d'être conçues sous l'angle de la répression d'aspects particuliers du travail noir: concurrence déloyale, violation de la législation des congés payés ou cumuls d'emplois.

On est ainsi privé d'une vue générale de la question.

Nous préférons la position du Conseil national économique qui, après avoir défini le travail noir comme celui qui, d'une manière générale, s'exerce en marge et en violation des lois fiscales ou sociales, distinguait le cas de l'individu, qui exerce dans la clandestinité toute une vie professionnelle et celui du travailleur qui s'emploie en dehors de la durée normale du travail.

Sur le vu de ces considérations, le Conseil économique propose cette définition générale:

« Le travail clandestin est celui qui est, d'une façon habituelle, exécuté, en violation des lois sociales et fiscales, soit par un salarié, soit par un particulier, soit par un employeur ou pour son compte, que cet employeur soit ou non inscrit au registre des métiers ou au registre du commerce. »

Sont exceptés: les travaux effectués à titre bénévole.

L'habitude constituant une présomption de rémunération, le fardeau de la preuve de l'absence de rémunération incombe au délinquant, dès l'instant où l'habitude a été prouvée.

En d'autres termes, le Conseil économique caractérise le travail clandestin par la concomitance de la violation des lois fiscales et sociales et du caractère habituel de cette violation.

Par définition, ces caractéristiques ne peuvent se trouver réunies que lorsque les actes visés ont donné lieu à rémunération. Cependant, cette rémunération pouvant être présumée, en cas d'actes habituels, le Conseil économique propose de renverser le fardeau de la preuve.

Dans le système de la loi du 11 octobre 1940, hors les exceptions admises, il y avait lieu à condamnation, toutes les fois qu'il y avait rémunération.

Dans le système proposé par le Conseil économique, cette notion reste nécessaire, pour motiver une sanction, mais, l'habitude devant être préalablement établie, la sanction ne pourra être évitée que s'il résulte clairement des circonstances de la cause qu'il n'y a pas eu rémunération.

Deux conceptions se sont affrontées devant le Conseil économique. Pour les uns, il y a lieu à sanctions, toutes les fois qu'un travail s'accomplit irrégulièrement. Une telle façon de voir aboutirait à créer des entraves inadmissibles à l'exercice de la liberté individuelle. Pour les autres, il n'y a véritablement travail noir que dans la mesure où les actes accomplis ont un caractère habituel et s'effectuent contre rémunération. Cette deuxième conception restreint considérablement les possibilités de répression, mais elle doit permettre d'atteindre les cas les plus graves qui, seuls, ont retenu l'attention de la grande majorité du Conseil économique. Il y avait deux risques à courir: attenter à la liberté, d'une part, limiter les possibilités d'action, d'autre part; le Conseil économique a, dans sa large majorité, préféré le second. Comme tous les choix, celui-ci est critiquable. Nul ne saurait, en tout cas, attaquer les motifs qui l'ont inspiré.

Il sera quelquefois ardu d'établir l'existence de l'habitude. On pourra cependant y parvenir, dans les cas les mieux caractérisés, surtout si l'on retient comme élément indicatif certains critères économiques négligés par le législateur, comme l'achat de matières premières ou la possession d'un outillage important.

b) *Les exceptions.*

Dans l'esprit défini au paragraphe précédent, le Conseil économique ne pouvait que retenir toutes les exceptions admises par la loi du 11 octobre 1940 et, en tout premier lieu, celle qui est instituée en faveur des travaux effectués bénévolement à titre d'entr'aide.

La proposition n° 8847 et les projets de définition présentés par les groupements artisanaux étaient beaucoup plus sévères. Le Conseil économique a jugé ces positions trop absolues et y a vu l'amorce d'un véritable despotisme corporatif. A vouloir trop réprimer, on s'exposerait à créer de trop lourdes contraintes ou, plus vraisemblablement, à peupler inutilement le cimetière des lois inappliquées.

Un des avantages de la définition que nous avons proposée est de se combiner parfaitement avec les exceptions admises par la loi du 11 octobre 1940. S'agissant des travaux d'ordre scientifique, littéraire ou artistique, il y aura lieu, cependant, pour éviter certains abus, de n'excepter que ceux qui comportent un véritable caractère de création.

c) *Les sanctions.*

Le travail noir ainsi défini, peut-on se contenter, pour le combattre, de renforcer les pénalités ?

C'est la tendance qui s'affirme dans la proposition de loi n° 8488. La suivre, serait admettre que la seule raison de l'inefficacité de la législation existante réside dans la faiblesse des sanctions. Il n'en est rien, nous l'avons vu.

Le système répressif peut être complété et renforcé, en combinant certains éléments de la proposition n° 8885 et des propositions des groupements artisanaux. On serait ainsi conduit à un système où les délinquants primaires seraient traduits en justice de paix et s'exposeraient, d'une part, à une majoration des sommes dont ils ont frustré le fisc ou la sécurité sociale et, d'autre part, à des dommages et intérêts, soit à l'égard de ces collectivités, soit à l'égard des groupements professionnels, qui auraient entamé l'action.

On peut objecter à cette conception que la justice de paix n'intervient pas normalement dans les conflits de cet ordre. Il y aurait là une incontestable innovation, mais il a paru au Conseil économique que l'intervention du tribunal de simple police se présentait comme le seul moyen pratique d'obtenir des sanctions à la fois rapides et modérées.

En cas de récidive, il y aurait lieu de recourir à une forte aggravation des sanctions, particulièrement à l'encontre des employeurs récidivistes.

Ainsi, concilierait-on le souci de ceux qui souhaitent des actions rapides et efficaces et les appréhensions de ceux qui veulent éviter, dans les cas bénins, des peines entachant l'honneur et notamment des inscriptions au casier judiciaire.

Le Conseil économique n'a pas adopté, en effet, une proposition tendant à porter toutes les infractions devant le tribunal correctionnel.

d) *Moyens d'application.*

Le système établi, il reste à trouver les moyens d'en obtenir l'application.

Malgré la légère contradiction signalée plus haut, entre les inspecteurs divisionnaires et l'administration centrale, les pos-

sibilités de l'inspection du travail sont incontestablement très limitées. D'autre part, la situation budgétaire interdit de songer à la création de nouveaux moyens de contrôle.

On peut alors envisager l'intervention d'agents assermentés de groupements privés. Cette solution est retenue dans l'exposé des motifs de la proposition de loi n° 8847, qui fait appel, pour cela, aux chambres de métiers. Ainsi formulée, la solution est évidemment inacceptable.

Mais, dans son texte même, la proposition de loi n° 8847 apporte un moyen plus sûr, en proposant que, dans chaque profession, les conventions collectives prévoient, s'il y a lieu, des mesures adéquates de contrôle de l'emploi, par un dépistage éventuel du travail noir.

Cette façon de procéder a fait ses preuves. Elle assure une efficacité et une souplesse d'application, qui la placent au-dessus de toute action administrative ou judiciaire. Son caractère paritaire offrant toutes les garanties désirables, il devient alors possible d'admettre l'intervention d'agents de chambres de métiers, pour le dépistage des abus, dans la mesure où ceux-ci n'agissent plus comme représentants de l'artisanat, mais des employeurs et des salariés d'une profession déterminée.

e) Dispositions diverses.

Il nous a, d'autre part, paru indispensable d'assortir les remaniements législatifs préconisés ci-dessus d'un certain nombre de mesures annexes, destinées à en renforcer l'efficacité:

1° L'établissement d'une législation utile comporte un travail préalable de coordination et de refonte de tous les textes existant en la matière;

2° Certaines mesures administratives, comme la communication des noms des auteurs d'infractions aux autorités fiscales et à la sécurité sociale, notamment lorsqu'il s'agit de personnes inscrites au registre des métiers ou au registre du commerce, doivent être retenues, comme complétant utilement les actions judiciaires;

3° Les administrations publiques doivent exercer sur leurs entrepreneurs et leurs fournisseurs un contrôle sérieux, pour s'assurer qu'ils remplissent intégralement leurs obligations sociales. Il n'y a pas à innover sur ce point, mais simplement à obtenir la prise en considération par tous de textes parfaitement applicables et qui, dans certains cas, sont appliqués.

f) Le travail noir en agriculture.

Les textes en vigueur, et notamment la loi du 11 octobre 1940, visent uniquement l'industrie et le commerce. En effet, la loi du 11 octobre 1940, théoriquement applicable à l'agriculture, prévoyait un décret d'application, qui n'a jamais été pris.

Il en est de même des propositions dont nous avons été saisis. Cependant, le travail noir en agriculture est un fait. Votre commission a pu en juger par certaines auditions et par les déclarations de ceux de ses membres, qui appartiennent au monde agricole.

Nous avons retiré de ces déclarations l'impression que le problème qui nous était posé, notamment par les représentants des horticulteurs-pépiniéristes, relevait de la réglementation du commerce, plutôt que de celle du travail.

Cette impression est devenue certitude, lorsque nous avons pris connaissance des conclusions adoptées, le 20 mars 1939, par le Conseil national économique et tendant à l'interdiction de la vente de produits agricoles à toute personne ne possédant pas une carte professionnelle.

Pour être parfaitement concevables, de telles préoccupations n'en sont pas moins étrangères à l'objet de nos travaux.

Par contre, l'emploi irrégulier ou clandestin de main-d'œuvre dans l'agriculture a retenu toute l'attention du Conseil économique qui s'est prononcé pour l'application à l'agriculture des principes valables pour l'industrie. Ce faisant, il n'a pas méconnu les particularités du travail agricole, car la définition adoptée est assez large pour tenir compte de toutes les situations particulières.

CONCLUSION

Notre travail ne saurait satisfaire les esprits absolus. Il a essentiellement consisté dans la recherche d'une transaction, qui déplaira également aux partisans d'une répression large et sévère et à ceux qui voient dans le travail noir une manifestation illégale, mais, somme toute, sympathique, de l'esprit d'entreprise individuelle.

Nous n'avons pas voulu faire du corporatisme, mais nous n'avons pas davantage entendu favoriser le développement de l'exercice irrégulier des professions. Nos préoccupations dominantes ont été de lutter contre tout ce qui peut menacer le plein emploi des travailleurs, de défendre les employeurs scrupuleux contre la concurrence déloyale et d'assurer la pleine perception de ce qui est dû au fisc et à la sécurité sociale.

D'une étude attentive, nous retirons la conviction qu'en ce domaine, on ne peut réaliser une œuvre complète et définitive. Nous avons donc travaillé, en fonction des circonstances. Il y aura lieu de s'en souvenir, pour apprécier équitablement nos conclusions.

2° Avis formulé par le Conseil économique, dans sa séance du 8 mars 1950.

Le Conseil économique,

Vu sa résolution, en date du 20 décembre 1949, par laquelle il s'est saisi, pour avis, de la proposition de loi n° 8488, « modifiant les articles 8, 9 et 10 de la loi du 11 octobre 1940 sur la lutte contre le travail noir »;

Vu sa résolution, en date du 25 janvier 1950, par laquelle il s'est saisi, pour avis, de la proposition de loi n° 8985 « sur le marché noir du travail artisanal » et de la proposition de loi n° 8487, « ayant pour but de réprimer le travail clandestin, appelé communément travail noir »;

Après avoir entendu le rapport présenté, au nom de sa commission du travail, de la santé et de la population, par M. Antoine Antoni;

Considérant que l'extension du travail clandestin est un réel danger économique et social;

Considérant que les propositions de loi n°s 8487, 8488 et 8985, tout en apportant des éléments utiles, ne dégagent aucune solution d'ensemble;

Considérant :

Que le travail clandestin compromet le financement de la sécurité sociale et des recettes fiscales;

Qu'il constitue une menace permanente pour le plein emploi des travailleurs;

Qu'il institue, au détriment des employeurs qui remplissent intégralement leurs obligations sociales et fiscales, un déséquilibre inadmissible;

Qu'il peut créer un danger pour la santé des travailleurs qui s'y livrent;

Qu'il met en cause le niveau général des salaires;

Qu'il n'offre aucune garantie de sécurité et de bonne exécution aux particuliers qui y recourent;

Qu'il entretient dans le pays un regrettable esprit de fraude fiscale et sociale;

Considérant :

Que la législation actuelle est entièrement inopérante;

Que cette inefficacité est imputable à la dispersion et à l'imperfection des textes, à l'insuffisance des moyens d'application et enfin, à la volonté délibérée des pouvoirs publics d'éviter les sanctions en ce domaine;

Considérant que cette politique, qui a pu paraître concevable en période de plein emploi, ne répond plus aux circonstances présentes;

Considérant que les textes actuels et notamment la loi du 11 octobre 1940 pèchent, à la fois, par une rigueur excessive dans la définition des infractions et par le taux ridicule des pénalités encourues;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'excepter l'agriculture de l'application des lois sociales et notamment de celles qui protègent le travail,

Emet l'avis (1) :

1° Qu'il y a lieu de modifier la loi du 11 octobre 1940, en introduisant la notion d'habitude dans la définition du travail clandestin, l'habitude constituant une présomption de rémunération (2);

2° Que le travail effectué, à titre bénévole, dans un esprit d'entr'aide, ne saurait être considéré comme un travail clandestin, mais que l'habitude constitue une présomption de rémunération;

3° Que les exceptions prévues par la loi du 11 octobre 1940 doivent être entièrement maintenues, sauf à spécifier que l'exception admise pour les travaux scientifiques, littéraires ou artistiques, n'est valable que dans la mesure où ceux-ci présen-

(1) Ce vote a été acquis au scrutin public par 126 voix et 3 abstentions. (Voir le résultat de ce scrutin n° 4, en annexe, page 125).

(2) Un amendement présenté par M. Courrière, au nom du groupe de l'artisanat, a été rejeté au scrutin public, par 102 voix, contre 20 et 4 abstentions. (Voir le résultat de ce scrutin n° 1, en annexe, page 124).

Cet amendement tendait à substituer à cet alinéa le texte suivant:

« Qu'il y a lieu de modifier la loi du 11 octobre 1940:

« 1° En supprimant, à l'article 3, la notion de « rémunération ».

« 2° En ajoutant, dans l'énumération donnée à l'article 2, les mots « les entreprises nationalisées et celles d'économie mixte ».

tent un caractère de création originale, mais que la loi doit rester applicable à l'industrialisation et à l'exploitation commerciale de ces travaux (1);

4° Que les infractions doivent être portées devant le tribunal de simple police et, en cas de récidive, les peines aggravées, la répression devant s'exercer plus particulièrement à l'encontre des employeurs (2) (3) (4);

5° Qu'en l'état actuel des moyens d'action de l'inspection du travail, chargée de l'application de la loi du 11 octobre 1940, il serait souhaitable que les conventions collectives instituent, partout où il y aura lieu, des moyens effectifs de dépistage, par la profession elle-même, des cas de travail clandestin et que les agents des chambres des métiers peuvent être utilisés comme agents de ce dépistage;

6° Que la communication aux administrations fiscales et à la sécurité sociale des noms des délinquants est une sanction simple et efficace, qui doit entraîner le rappel des cotisations et impôts, sans préjudice de l'application des pénalités (1);

7° Que la législation contre le travail clandestin doit être étendue aux professions agricoles;

8° Que les administrations publiques doivent veiller à l'exécution intégrale, par leurs entrepreneurs et leurs fournisseurs, de leurs obligations sociales;

9° Que tous les textes visant le travail clandestin et le cumul d'emplois doivent être rassemblés, coordonnés et réadaptés à la conjoncture présente;

10° Qu'en attendant ce travail de coordination et de mise au point, les pouvoirs publics doivent être invités à appliquer pleinement tous les moyens d'action dont ils disposent, pour défendre le plein emploi, assurer le recouvrement des recettes de la sécurité sociale et du fisc et défendre les employeurs qui remplissent intégralement leurs obligations fiscales et sociales.

---

(1) Les mots « mais que la loi doit rester applicable à l'industrialisation et à l'exploitation commerciale de ces travaux » ont été ajoutés, à la suite de l'adoption à main levée d'un amendement présenté par M. Le Brun, au nom du groupe des travailleurs C.G.T.

(2) Cet alinéa, jusqu'aux mots: « La répression devant etc... », résulte de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par M. Mériaux, au nom du groupe de l'artisanat.

Le texte de la commission, auquel il se substitue, était ainsi rédigé:

« 4. — Que la répression doit avoir deux degrés: le tribunal de simple police étant appelé à connaître des infractions primaires et à les sanctionner, dans la limite de sa compétence; les tribunaux correctionnels étant appelés à intervenir avec des sanctions aggravées en cas de récidive. »

(3) Les mots: « la répression devant s'exercer plus particulièrement à l'encontre des employeurs » ont été ajoutés, à la suite de l'adoption, au scrutin public, par 60 voix contre 47 et 8 abstentions (voir le résultat de ce scrutin n° 2, en annexe, page 124), d'un amendement présenté par M. Le Brun, au nom du groupement des travailleurs C.G.T.

(4) Un amendement présenté par M. Courrière, au nom du groupe de l'artisanat, a été rejeté au scrutin public, par 80 voix, contre 40 et 3 abstentions (voir le résultat de ce scrutin n° 3, en annexe, page 125), cet amendement tendait à ajouter à la fin de cet alinéa les mots: « ou des bénéficiaires ».

(1) Les mots: « qui doit entraîner le rappel des cotisations et impôts, sans préjudice de l'application des pénalités » ont été ajoutés, à la suite de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par M. Courrière, au nom du groupe de l'artisanat.

ANNEXES

SCRUTIN N° 1

Sur l'amendement déposé par le groupe de l'artisanat, tendant à supprimer la notion de rémunération dans la définition du travail clandestin.

Nombre de votants 126

Pour l'adoption 20
Contre l'adoption 102
Se sont abstenus 4

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (20).

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Gingembre, Pisson, Waendendries.

Entreprises commerciales — MM. Deleau (Gustave), Goudaert, Maus, Stoll.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bouruet-Aubertot, Decrou.

Ont voté contre (102).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Boquen, Burgat, Depernet (C. G. T.), Desmeroux, Ferré, Gauthier, Guellati, Haniquaut (C. F. T. C.), Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Massot, Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Robin, Mme Rousse (C. G. T.), M. Tardy.

Groupe des associations familiales. — MM. Jesel, Leroy, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, Brot, De Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Ricard, Schiaffino.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Rastoin, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, Joliot-Curie, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Duguet, Duret, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C. G. T.-F. O. — M. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C. G. C. — M. Ducros.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Gueye-Abbas (C. G. T.), Lawrence, Paillieux (C. F. T. C.), Razakarivony (C. G. T.).

Se sont abstenus (4).

Groupe des familles. — MM. Brassel, Dary, Monnin.

Groupe de l'Union française. — M. Guinaudeau.

SCRUTIN N° 2

Sur l'amendement déposé par le groupe des travailleurs (C. G. T.), tendant à aggraver les sanctions contre l'employeur, en cas de travail clandestin.

Nombre de votants 115

Pour l'adoption 60
Contre l'adoption 47
Abstentions 8

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (60).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C. G. T.), Haniquaut (C. F. T. C.), Rius (C. G. T.), Mme Rousse (C. G. T.).

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Vallas.

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C. G. T.-F. O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Gueye-Abbas (C. G. T.), Lawrence, Paillieux (C. F. T. C.), Razakarivony (C. G. T.).

Ont voté contre (47).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Boquen, Burgat, Desmeroux, Ferré, Gauthier, Guellati, Lequertier, Lyonnet, Massot, Tardy, Laborbe, Lamour, Robin.

Groupe de l'artisanat. — MM. Boulnois, Stéfanelly.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, Benoist, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Locur-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Guinaudeau.

Se sont abstenus (8).

Groupe des associations familiales. — MM. Dary, Jesel, Leroy, Vinot.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, May.

Groupe des travailleurs. — F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

SCRUTIN N° 3

Sur l'amendement présenté par le groupe de l'artisanat, tendant à aggraver les sanctions contre tout bénéficiaire de travail clandestin.

Nombre de votants..... 123
Pour l'adoption..... 40
Contre l'adoption..... 80
Abstentions 3

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (40).

Groupe de l'agriculture. — MM. Burgat, Gaulhier, Guellati, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Chopin, Courrières, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des coopératives. — MM. Benoist, Vimeux.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Guinaudeau.

Ont voté contre (80).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Boquen, Depernet (C. G. T.), Desmeroux, Ferré, Haniquaut (C. F. T. C.), Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Massot, Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Robin, Mme Rousse (C. G. T.).

Groupe de l'artisanat. — M. Boulnois.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Barré, de Laulanie, Gibert.

Groupe de la pensée française. — MM. Fromont, Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voiturier.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonneloy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C. G. T.-F. O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peelers.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G T.), Bouruet-Aubertot, Decron, Gueye-Abbas (C. G. T.), Lawrence, Paillieux (C. F. T. C.), Razakarivony (C. G. T.).

Se sont abstenus (3).

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, May.

SCRUTIN N° 4

Sur l'ensemble du projet d'avis, tendant à réprimer le travail clandestin.

Nombre de votants..... 129
Pour l'adoption..... 126
Abstentions 3

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (126).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Boquen, Burgat, Depernet (C. G. T.), Desmeroux, Ferré, Gaulhier, Guellati, Haniquaut (C.F.T.C.), Laborbe, Lamour, Lequertier, Lyonnet, Massot, Neau (G.G.T.), Rius (C.G.T.), Robin, Mme Rousse (C.G.T.), M Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, Brot, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, Fromont, Joliot-Curie, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — M. Voiturier.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonneloy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C.G.T.F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peelers.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Bellanger, Gueye-Abbas (C.G.T.), Guinaudeau, Lawrence, Paillieux (C.F.T.C.), Razakarivony (C.G.T.).

Se sont abstenus (3).

Groupe des travailleurs. — F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Bouruet-Aubertot, Decron.

FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

(Question dont le Conseil s'est saisi lui-même, par application des articles 1er et 2 de sa loi organique du 27 octobre 1946 et de l'article 25 de son règlement intérieur.)

1° Rapport présenté, au nom du Conseil économique, par M. Eugène Dary.

SOMMAIRE

Introduction.

1re partie. — Données générales du problème:
Logement et population.
Part affectée au logement dans le revenu national.
Logements et investissement.
Constructions nouvelles depuis la libération.
Le logement dans la hiérarchie des besoins nationaux.

2e partie. — Etat actuel du financement de la construction:
1° Coût de la construction.
2° Rentabilité de la construction.
3° Moyens actuels de financement.
A. — Modalités en voie d'être abandonnées.
B. — Rôle des organismes d'habitations à bon marché.
C. — Modalités nouvelles prévues par la loi de finances de 1950.

3e partie. — Moyens préconisés:
1° Moyens de financement.
2° Modalités d'emploi des capitaux.

INTRODUCTION

Le Conseil économique, dans sa séance du 10 février 1948, a examiné et défini les besoins de notre pays en logements. Les éléments de l'inventaire auquel il s'est alors livré sont présents à tous les esprits.

L'insuffisance en nombre, la vétusté, l'absence de confort et d'hygiène, la mauvaise répartition de notre patrimoine immobilier, destiné à l'habitation urbaine ou rurale, ont été appréciés et chiffrés.

M. Jesel, dans le rapport relatif aux loyers des locaux à usage d'habitation qu'il a présenté devant le Conseil les 12 et 13 février 1948, faisant état des travaux de recensement du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme et de l'institut national de la statistique, a évalué les besoins à 5 millions de logements, auxquels « il faut ajouter annuellement 130.000 logements, en vue d'assurer le renouvellement normal du patrimoine », soit 40 p. 100 du domaine immobilier, évalué, en 1947, à 12.750.000 logements, dont 3.800.000 vétustes ou à réparer.

Au terme de son inventaire, votre commission observait qu'il appartient aux pouvoirs publics de donner « l'impulsion nécessaire à la reconstitution d'un patrimoine immobilier correspondant aux besoins nationaux. C'est dire qu'il faudra encourager toutes les initiatives, d'où qu'elles viennent, et surtout assurer la mise en œuvre d'un programme cohérent, pour transformer les conditions actuelles d'une manière efficace et durable.

« En tablant sur le renouvellement annuel de 130.000 logements et sur l'exécution, en trente ans, de cinq millions de logements indispensables, il est nécessaire de construire environ 300.000 logements par an.

« La réalisation d'un tel programme se heurte à des difficultés dont il serait vain de minimiser l'importance. Elles comportent deux aspects essentiels: le problème du financement, d'une part, et, d'autre part, les possibilités limitées des industries du bâtiment et des industries annexes, tant en main-d'œuvre qu'en matériaux. Sous chacun de ces aspects, les difficultés ne pourront être surmontées que si la nation, consciente du danger où elle se trouve, consacre à la réédification de son habitat toute la peine et le travail nécessaires ».

⁂

L'objet du présent rapport est de rechercher si un tel effort peut être financé de manière suffisante et durable et suivant quelles modalités, compte tenu de la situation économique et sociale de notre pays.

Le Conseil économique poursuit ainsi son étude générale sur l'habitat, en vue de permettre la reconstruction de notre patrimoine immobilier. La commission de la reconstruction, des travaux publics et de l'urbanisme, chargée de l'étude du financement de la construction, devait, dès lors, tenir le plus grand compte des travaux antérieurs et des avis déjà formulés, notamment sur les problèmes des loyers et de l'allocation de logement (*Journal officiel*, Conseil économique. Avis et rapports des 17 février 1948 et 1er octobre 1948), ainsi que sur le prélèvement prévu par la loi du 1er septembre 1948, en vue de l'entretien, de l'aménagement et du renouvellement du patrimoine immobilier (*Journal officiel*, 9 décembre 1948), enfin sur l'habitat rural (*Journal officiel*, 11 novembre 1949).

D'autres études sont en cours, qui portent plus spécialement sur les méthodes de normalisation et sur le régime des terrains, en vue de la construction.

Ce simple rappel fixe les limites de la présente étude sur le financement de la construction.

Aussi bien, cette commission, parvenue au terme de ses investigations et après les nombreuses consultations et auditions auxquelles elle a eu recours, a estimé préférable de renvoyer à des notes annexes certains des renseignements d'ordre technique sur lesquels elle a fondé ses conclusions. Elle souhaite, ce faisant, avoir dégagé avec assez de clarté les données du problème et justifié les solutions qu'elle propose.

Ont été entendus:

MM. Bordaz, directeur du cabinet du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme et Protin, directeur général au même ministère, Iliovici, représentant de l'Union nationale des caisses d'allocations familiales, Langlet, secrétaire général de l'Union des fédérations d'habitations à bon marché, Laurent, directeur adjoint au bureau central des caisses d'épargne, Pilliet, directeur au centre national d'amélioration de l'habitat, Watteau, directeur de la caisse des dépôts et consignations, Deroy, gouverneur du crédit foncier de France, Grunebaum-Ballin, président de l'office des habitations à bon marché de la Seine, Gosselin directeur au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme Sauvy, directeur de l'institut national des études démographiques, membre du Conseil économique, Bahuaud, expert du groupe de la confédération française des travailleurs chrétiens et, par deux fois, M. Lutfalla, président-directeur général de la compagnie d'assurances, la Nationale, membre du Conseil économique.

Les avis de la commission de l'économie nationale et de la commission des finances ont été demandés.

Les conclusions de divers travaux et congrès consacrés aux problèmes du logement ont été évoqués, au cours d'auditions ou par les membres de la commission. En dehors des travaux du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, on peut citer entre autres, les congrès de l'union française pour l'habitation et l'urbanisme (Bourges 1948, Saint-Etienne 1949) (1), les journées d'études du centre national pour l'amélioration de l'habitat (Paris 1949) (2), et de l'union nationale des associations familiales (Paris 1949) (3), ainsi que la charte de l'habitat de la confédération française des travailleurs chrétiens (4) et les enquêtes et travaux de l'institut national d'études démographiques.

Les moyens de financement restent l'élément fondamental d'une politique du logement. Les dépenses dépendent du nombre des unités à édifier, mais aussi du mode de construction, du degré de confort, du prix des terrains, des matériaux, de la main-d'œuvre et de la charge financière des capitaux investis.

Une étude des moyens suppose que soient rappelées les principales données du problème.

PREMIERE PARTIE

Données générales du problème.

Logement et population.

Nul ne conteste le chiffre de trois cent mille logements par an, déjà retenu par le Conseil économique comme l'objectif à atteindre sans délai, sous la condition de maintenir cet effort constant pendant trente années.

(1) 9e et 10e congrès national d'habitation et d'urbanisme.
(2) Journées d'études du logement (centre national d'amélioration de l'habitat).
(3) « Pour la Vie » (numéro spécial septembre, octobre, novembre, décembre 1949).
(4) « Charte de l'habitat », éditée par la confédération française des travailleurs chrétiens.

Cependant, à l'affirmation renouvelée d'un but idéal, l'oreille risque l'habitude, à moins que, ni l'opinion publique, ni les pouvoirs publics n'aient une exacte conscience de l'étendue du mal et surtout de sa nature et de ses véritables conséquences.

En ce qui concerne le nombre des logements et pour souligner que le chiffre de trois cent mille est un minimum, il semble bien que l'on n'ait pas tenu compte de données démographiques, dont l'ampleur a été, depuis lors, en particulier par l'institut national d'études démographiques, étudiée et appréciée. Il s'agit, d'une part, de l'accroissement des naissances, d'autre part, du vieillissement de la population.

« On a souvent fait valoir, avant la guerre, écrit M. Sauvy, dans une étude intitulée « Logement et population » (« Population » juillet et septembre 1946), que le blocage des loyers avait paralysé la construction. Si ce blocage paraît, en effet, avoir joué un rôle important, il ne représente pas la véritable cause de la profonde stagnation de la construction. Dans un pays en plein essor démographique, ce blocage aurait rapidement sauté et fait place à une politique active d'investissements et non de consommation du patrimoine. Le vieillissement démographique et la chute de la natalité sont les véritables causes du marasme de l'industrie du bâtiment, depuis trente ans et de la pénurie chronique de logements ».

Suivant une loi naturelle, un peuple en expansion construit, non un peuple en régression.

L'on sait que, depuis quelques années, la situation s'est modifiée, en ce qui concerne la France.

D'une part, le vieillissement s'est accentué, puisque l'espérance de vie à l'âge de 60 ans a augmenté d'une année entre 1939 et 1948, passant de treize ans et demi à quinze ans et demi, en ce qui concerne les hommes et de dix-sept à dix-huit ans, en ce qui concerne les femmes. Sur le plan qui nous occupe, la baisse de la mortalité, dont les effets sont immédiats, mais durables, se traduit par une majoration des besoins de 40.000 logements, en moyenne, par an. De 1946 à 1949, ils sont évalués à 920.000

D'autre part, le nombre des naissances a augmenté. Il excède le nombre des décès, malgré la durée de la longévité déjà constatée, de plus de 300.000, en moyenne, dans chacune des dernières années. L'effet de cet accroissement récent ne se fera réellement sentir que plus tard. Loin de vouloir réduire notre population aux limites de notre habitat, nous devons construire des logements pour les êtres qui naissent, qui constituent la richesse fondamentale d'un pays et qui, dans quinze ou vingt ans, fonderont de nouveaux foyers.

Les jeunes ménages sont contraints de vivre en hôtel meublé ou chez leurs parents. L'exiguïté du logement est déjà et sera rapidement un obstacle sérieux à l'acroissement des naissances.

Les locaux scolaires se révèlent, d'ores et déjà, insuffisants, pour une population enfantine que l'on estime de 6 à 13 ans, en 1947, à 4.350.000, en 1957, à 5.522.000, en 1959, à 5.700.000, soit une augmentation de 30 p. 100.

En étudiant la structure de la population et les besoins de logements, la revue « Population » a mis en lumière l'importance de ces facteurs, souvent méconnus. Ainsi, s'explique, pour le passé, que le nombre des personnes à loger ait augmenté de 6,5 p. 100, de 1881 à 1949, alors que, durant la même période, les besoins de logements ont augmenté de 29 p. 100; ainsi s'expliquent les besoins accrus dans l'avenir.

Pour sommaire que soit ce rappel, il est une autre constatation directement utile à l'étude que nous entreprenons. Ainsi que l'a rappelé M. Sauvy, dans l'article précité « Logement et population »:

« Le logement diffère des autres besoins vitaux, par son caractère d'investissement et de bien durable. La vie moyenne d'une habitation est sensiblement supérieure à celle d'un homme ».

Sans doute, la charge qui pèsera sur l'actuelle génération, si elle accepte de reconstituer notre domaine immobilier, si tragiquement compromis au cours des dernières décades, peut paraître démesurée. C'est, pour partie, l'objet de l'étude qui va suivre, mais il convient, sans doute, d'admettre que, pour un effort où la solidarité des générations est si largement engagée, le choix des moyens de financement pourra s'inspirer de formules qui étalent les charges financières sur un grand nombre d'années.

Part affectée au logement dans le revenu national.

Si l'on estime le prix de revient d'un logement moyen de quatre pièces à deux millions de francs, la dépense annuelle de construction de trois cent mille logements doit être de l'ordre de six cent milliards.

Le revenu national étant évalué à sept mille milliards de francs environ, il faut admettre que près de 10 p. 100 de ce revenu devraient être consacrés à la construction de logements, sans compter les dépenses annuelles de réparation, d'entretien et d'amélioration du patrimoine existant.

Il faut noter que la part du revenu national consacrée à l'ensemble des investissements en France (et, d'une manière générale, à l'étranger) est d'environ 20 p. 100. Exceptionnellement évaluée à 23 p. 100 pour le premier semestre 1947, elle atteindrait, actuellement, de 15 à 20 p. 100, sous les réserves habituelles en la matière.

Or, compte tenu des payements effectués par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, au cours des dernières années et des dépenses effectuées par les particuliers, au titre de constructions, de transformations, de grosses réparations ou de frais d'entretien, une part infime du revenu national a été consacrée à entretenir, améliorer ou développer le patrimoine immobilier. Cette part serait de l'ordre de 1 à 2 p. 100 (1). Elle est près de dix fois inférieure à ce qu'elle devrait être.

Une même disparité, de même sens et d'importance égale, se manifeste, comme l'on sait, dans les budgets individuels et familiaux, où le logement est évalué de 1,5 à 3 p. 100, sous réserve de l'application des réévaluations semestrielles, prévues par la loi du 1er septembre 1948.

C'est ainsi que la part du loyer, dans le revenu national, à diverses époques et en francs de chaque époque, s'établit comme suit (2):

	1914	1939	1948	1949
Loyers	3,5	12	26	37
Revenu national	30	350	6.000	1.000
Proportion	12 0/0	3,4 0/0	0,43 0/0	0,53 0/0

Il faudrait donc accroître le revenu national, augmenter la part affectée à la construction et au loyer, diminuer de manière sensible le coût de la construction. Le premier de ces moyens échappe aux investigations de la commission de la reconstruction. Elle s'est employée, par contre, à réunir des informations sur les deux autres.

***

Logement et investissements

a) *Le plan de modernisation et d'équipement.*

La construction de logements et son financement, en dehors de la reconstruction proprement dite, n'a pas fait, à ce jour, l'objet d'un plan ou de prévisions à longue échéance.

La commission de la consommation et de la modernisation sociale du plan de modernisation et d'équipement a bien cherché, dès 1946, à définir l'étendue des besoins en logements, mais le plan ne vise pas à entreprendre une politique d'ensemble du logement, qui ne doit intervenir qu'en seconde étape.

En effet, le plan a essentiellement pour objet:

« D'assurer un relèvement rapide du niveau de vie de la population et notamment de son alimentation;

« De moderniser et d'équiper les activités de base (houillères, électricité, sidérurgie, ciment, machinisme agricole et transports);

« D'affecter à la reconstruction le maximum de moyens, en tenant compte des besoins des activités de base et en modernisant l'industrie des matériaux de construction et celle du bâtiment et des travaux publics.

« La base de départ sera ainsi créée, pour entreprendre, dans une seconde étape, *la transformation des conditions de vie et notamment du logement.* »

Le premier rapport sur le plan justifie ces conclusions, de la manière suivante:

« Voudrait-on, néanmoins, dès maintenant, affecter directement la totalité ou la plus grande partie des ressources disponibles à la reconstruction des immeubles d'habitation qu'elle-même y perdrait. Faute d'une capacité de production suffisante, prétendre la faire démarrer aujourd'hui, sur une échelle disproportionnée aux possibilités, aboutirait à la freiner, dès 1948-1949. Elle exigerait alors des délais impossibles à mesurer exactement, mais, à coup sûr, très longs, peut-être de l'ordre de plusieurs dizaines d'années.

« C'est seulement en modernisant et en développant l'industrie du bâtiment et celles qui commandent son activité (sidérurgie, matériaux de construction, transports), qu'on pourra construire davantage, mieux, plus vite et à meilleur marché.

« Ainsi, peut-on espérer réparer la totalité des dommages de guerre immobiliers, en sept ou huit ans et, en même temps, *élargir l'œuvre de reconstruction, en une politique générale*

(1) L'on estime (cf. « Se loger », p. 16) que les dépenses du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme correspondent, pour un montant inférieur au quart, à des travaux définitifs intéressant les immeubles d'habitation.

(2) Chiffres cités par M. Kérisel, directeur de la construction au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme (dans une conférence faite à la société des ingénieurs civils).

d'extension et de rénovation de l'habitat français, aussi bien dans les campagnes que dans les villes.

« La modernisation de l'appareil de production est donc la condition indispensable, non seulement pour effectuer une reconstruction rapide, mais aussi pour remédier à l'une des carences sociales les plus graves d'entre les deux guerres » (1).

Le volume des travaux à effectuer jusqu'en 1950, pour le bâtiment et les travaux publics, était estimé à environ 1.550 milliards, se décomposant comme suit:

Industrie	90 milliards.
Energie	135 —
Transports et communications	195 —
Agriculture	60 —
Logement:	
Reconstruction et habitations nouvelles	660 —
Constructions diverses (équipement social, bâtiments publics existants, etc.)	70 —
Total des investissements nouveaux	1.210 milliards.
Entretien des bâtiments existants	340 —
Total général	1.550 milliards.

La construction devait pouvoir être simplifiée, par la généralisation des immeubles-types et la préfabrication. Le marché, lui aussi, devait être organisé, grâce à un programme gouvernemental de longue durée.

En conclusion, le plan proposait, pour 1950:

1° La réparation de la totalité des immeubles endommagés;

2° L'achèvement de la reconstruction industrielle et commerciale et la remise en état des exploitations agricoles;

3° L'édification, dans le cadre du plan d'urbanisme, d'environ 500.000 logements, comprenant:

a) La reconstruction d'immeubles totalement détruits;

b) La construction de logements nouveaux, indispensables à l'accroissement de la production (notamment 30.000 logements ouvriers pour les houillères et 55.000 pour la sidérurgie).

Cependant, à partir de 1950 et pour une période de cinq années, l'objectif pourrait être de:

a) Terminer, en priorité, la reconstruction de tous les immeubles entièrement détruits;

b) Construire un million de logements nouveaux (pages 61 et 62).

En effet, les prévisions d'alors estimaient les possibilités des industries de la construction légèrement développées à 200.000 logements nouveaux et par an, à partir de 1950.

L'on voit bien, comme l'exprime le récent rapport du commissariat au plan (décembre 1949), lequel précise les objectifs pour 1950-1952, les opérations d'équipement « n'avaient été prévues que pour les activités fournissant à la production ses moyens les plus fondamentaux. La liste est aujourd'hui complétée par un petit nombre d'autres productions plus secondaires, mais qui jouent néanmoins un rôle important, soit dans le développement de l'activité générale ou de certaines activités en particulière expansion, soit au passif de la balance commerciale avec l'étranger. »

Le bâtiment ne figure pas dans les industries bénéficiaires.

L'on ne saurait méconnaître les nécessités d'une première étape préparatoire, visant l'accroissement des ressources-clés, ni les résultats obtenus. Energie, ciment, acier ont atteint un niveau très largement satisfaisant pour entreprendre un vaste programme de construction. Les disponibilités en matériaux sont considérables.

La situation serait à ce point paradoxale qu'on pourrait être amené à constater une surproduction, toute relative, faute de disposer de crédits pour employer le ciment ou l'acier dans le bâtiment. Certains exemples significatifs ont été cités. Une telle situation serait grave, si elle se confirmait. D'autre part, le chômage menace les métiers du bâtiment.

Mais il faudrait, selon le récent rapport du Plan et suivant ses prévisions pour 1950-1952, attendre encore deux années pour terminer rapidement la reconstruction, entreprendre, à l'échelle nécessaire, la construction « de nouveaux logements, rénover l'habitat rural, accélérer enfin la réalisation de l'équipement scolaire et hospitalier, bref pour accomplir une transformation des conditions de vie aussi complète que l'aura été dans la première étape, celle des moyens de production. »

Ainsi, le Plan, « création continue », ajourné à deux années et au second rang, après que la reconstruction aura été achevée, la rénovation de l'habitat.

Faut-il se résoudre, sans distinction, à une telle conclusion? D'autant que ce nouveau délai ne paraît pas devoir être mis à profit pour la recherche d'une productivité améliorée des industries du bâtiment, en dehors d'efforts louables, mais encore limités.

Telle est, d'ailleurs, jusqu'à présent, la tâche propre du commissariat du Plan, qu'elle doit se limiter à développer les moyens matériels de base nécessaires « en toute hypothèse, pour rendre possible et moins onéreux l'achèvement de la reconstruction et l'engagement d'une politique du logement », ainsi que l'écrivait le commissariat au Plan au président du Conseil économique.

***

b) *Reconstruction et construction.*

Il est fréquent, dans l'opinion, de confondre reconstruction et construction. Les nécessités de la production dans l'après-guerre ont appelé l'attention des pouvoirs publics sur la remise en route accélérée du secteur industriel privé, du secteur nationalisé et des services publics.

D'autre part, le principe de la réparation intégrale des dommages subis par faits de guerre est inscrit dans la loi du 28 octobre 1946, comme il l'était déjà dans la loi du 17 avril 1919.

L'article 4 de la loi du 28 octobre 1946 a précisé que cette réparation intégrale s'effectuerait « notamment dans le cadre du plan général d'équipement et de modernisation », suivant les modalités d'un plan particulier de financement, qui s'inscrit dans le cadre d'un plan général de financement des opérations de reconstruction, de modernisation, d'extension et de création d'équipement exécutées avec l'intervention financière de l'Etat.

Le plan particulier de financement, prévu en 1946, n'a pas été élaboré à ce jour.

Les destructions causées par deux guerres ont accru de manière sensible notre déficit en logements. A deux reprises, pendant cinq années et dans l'espace de vingt-cinq ans, la construction d'habitations a été suspendue. Dans les années qui ont suivi chacune des guerres, l'effort de la nation s'est tout d'abord employé à reconstituer les immeubles endommagés ou détruits. La comparaison du nombre d'immeubles sinistrés intéressant l'habitation serait la suivante:

	IMMEUBLES totalement sinistrés (1).	IMMEUBLES partiellement sinistrés (1).
Guerre de 1914-1918	319.000	547.000
Guerre de 1939-1945	360.000	1.320.000

(1) Y compris les exploitations rurales.

Ce tableau est extrait de *Se Loger*, p. 79.

Mais l'effort de la nation pour la reconstitution des biens sinistrés s'étend au delà de la reconstitution de l'habitation proprement dite. Considérables sont, au titre des dommages de guerre, les dépenses de remise en état du sol, de reconstruction industrielle, de travaux publics et, à un bien moindre degré, de logements provisoires ou de reconstitution mobilière. M. le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme l'évaluait récemment, devant la commission des finances de l'Assemblée nationale, à 4.300 milliards. (N° 8425, Assemblée nationale, rapport T. I., p. 85.)

Pour l'année 1950, sur un total de 331 milliards, 99 milliards seulement sont prévus pour l'habitation (voir annexe pour les années antérieures à 1950).

Il serait vain d'opposer l'effort qui reste à accomplir, au titre de la reconstruction des immeubles d'habitation sinistrés par faits de guerre, à celui qu'exigent les constructions neuves.

L'un des membres du Conseil économique, particulièrement qualifié pour rapporter, en son nom, sur le financement de la reconstruction, a très justement rappelé que la reconstruction, au point de vue des immeubles d'habitation, s'insérait dans le programme d'ensemble de rénovation de l'habitat français. Il a fait observer que, dans ce programme d'ensemble, elle avait un droit certain de priorité et qu'elle pouvait et devait servir de chantier d'expérience.

Il est cependant utile de considérer la construction de logements dans son ensemble, qu'elle soit ou non financée au titre de la législation sur les dommages de guerre, et d'en souligner les caractères communs.

Sans doute, le représentant du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme a pu déclarer, en se référant à la situation de droit et de fait de l'après-guerre, qu'il devait être satisfait aux besoins de constructions nouvelles de manière progressive et dans la mesure où les besoins de la reconstruction iraient eux-mêmes en décroissant.

(1) Rapport général sur le premier plan de modernisation et d'équipement (novembre 1946, janvier 1947), pages 11 et 12.

Il faut admettre que les constructions neuves viendront compléter et prolonger l'effort de reconstruction en habitat, mais la question est de savoir dans quelle mesure et à quelles conditions. Ce dont il s'agit, c'est de construire, sans plus tarder, à la cadence de 300.000 logements par an.

Le Conseil économique n'a pas admis le principe d'un ajournement, déjà inscrit dans le plan de 1946 et repris dans le rapport de décembre 1949, sans rechercher s'il n'était pas possible de briser le cercle étroit des voies et moyens admis jusqu'à ce jour pour financer des besoins aussi divers que ceux de la reconstruction sous ses divers aspects et aussi ceux des constructions nouvelles.

La réparation immobilière est un acte de justice et de solidarité, pour une catégorie de Français, mais elle ne pourvoit pas à des besoins impérieux, qui relèvent, eux aussi, d'un intérêt national, d'une justice sociale et d'une solidarité aussi impérieuses, en ce qui concerne les jeunes générations.

Si la reconstruction a pour conséquence d'accroître le nombre des logements, elle ne vise pas à répartir les logements, en fonction des nécessités locales; elle n'apporte pas de réponse satisfaisante à l'ensemble de la question posée par l'insuffisance qualitative et quantitative de notre habitat.

Le Conseil économique a, dès lors, estimé qu'un certain nombre de travaux, parce que somptuaires et d'une utilité seconde, ne présentaient pas le caractère de priorité que leur attribuait également leur nature de dommages de guerre et qu'ils devaient être ajournés, sinon annulés, au profit d'une aide directe ou indirecte à la construction de logements. Elle croit bon d'en proposer l'examen par les ministères intéressés.

Du point de vue des moyens, en dehors des réparations de guerre, l'impôt apparaît l'un des modes de financement des dommages de guerre, qui constituent des charges lourdes et durables, selon l'expression employée dans le deuxième rapport de la Commission des investissements, établi fin 1949 (pages 68 et 69), qui en expose les raisons.

Les opérations de dommages de guerre ne devraient donc pas faire obstacle au financement de la construction proprement dite, notamment par un appel à l'épargne.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DEPUIS LA LIBÉRATION

De 1919 à 1939, la France a construit 1.500.000 logements, soit 13 p. 100 de l'habitat existant avant 1914. Pendant la même période, l'Allemagne en construisait 4 millions, soit 22 p. 100; l'Angleterre, 3.700.000, soit 30 p. 100; les Pays-Bas, 820.000, soit 60 p. 100.

Pour une année de référence 1948 ou 1949, l'effort français de construction, y compris la reconstruction, est le suivant, par comparaison à divers pays (1):

RYTHME DE LA CONSTRUCTION EN FRANCE COMPARÉ AUX AUTRES PAYS

Pays (2).	Nombre de logements.	Population.	Indice.
Italie 1948	40.000	46	0,85
France 1949	50.000	40	1,25
Belgique 1948	20.000	8,4	2,4
Hollande 1949	40.000	10	4
Danemark 1948	20.000	4,15	4,8
Suisse 1948	22.000	4,5	4,8
Norvège 1948	15.200	3,1	4,9
Grande-Bretagne 1949	200.000	40	5
Canada 1949	77.000	13,6	6
U. S. A. 1949	1.012.000	150	6,7
Suède 1948	53.000	6,8	7,8

Le détail des résultats obtenus depuis la libération, en ce qui concerne la France, a été récemment exposé par M. Kerisel, directeur de la construction au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme et dans les premiers numéros de la « Situation de la construction en France » que le ministre se propose de publier périodiquement aux fins de renseigner les Français sur l'état et la progression de la reconstruction et de la construction des logements ». Il est à souhaiter que cette heureuse initiative soit connue du grand public qu'elle a pour dessein d'informer.

Depuis la libération, jusqu'au 30 septembre 1949, 103.000 logements ont été mis en chantier, dont 92.700 sont terminés.

En 1947, 7.000 logements environ ont été achevés, 27.000 en 1948, près de 55.000 en 1949, dont 18.000 au titre de la reconstruction.

Les prévisions pour 1950 sont de l'ordre de 80.000.

(1) Chiffres cités par M. Kerisel, directeur de la construction au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, au cours de la conférence faite à la société des ingénieurs civils (février 1950).

(2) Les derniers documents publiés à Genève ne donnent aucune statistique concernant l'U. R. S. S.

Dans ce total, il faut compter 40.000 logements, au titre de la reconstruction, dont 30.000 pour les sinistrés groupés et non groupés et 5.000 I. S. A. I. Au titre de la construction, un nombre égal peut être prévu, qui serait constitué de:

12.000 pour les organismes d'habitation;
5.000 pour les secteurs nationalisés;
25.000 pour les particuliers, y compris les logements réalisés avec l'aide du crédit immobilier.

A la date du 30 septembre 1949 et depuis la libération, les constructions nouvelles ont atteint:

Pour l'Etat et les collectivités	1.800
Pour les organismes d'habitation	1.665
Pour les secteurs nationalisés (S. I. C. F., Houillères, E. D. F., etc.)	11.000
Pour les particuliers (y compris le crédit immobilier)	46.800

Pour les logements en cours de construction au 30 septembre 1949, les chiffres sont, pour les diverses catégories, respectivement les suivants:

600 — 16.000 — 6.000 — 26.000.

Il faut observer que l'intervention directe de l'Etat et des collectivités est née des nécessités de la guerre. Limitée, elle tend à disparaître complètement.

Par contre, l'activité des organismes d'habitations à bon marché, dont l'effet est retardé par la longue transmission des dossiers soumis aux divers contrôles et autorisations, va croissant depuis 1945, date à partir de laquelle ces organismes ont eu l'assurance d'une reprise des crédits d'engagement en leur faveur.

Les organismes d'habitations à bon marché ont précisé qu'ils avaient, construits ou en chantier, au 1er juillet 1949, 26.000 logements, destinés à la location et 6.000 financés, au titre de l'accession à la petite propriété. Ces chiffres sont légèrement supérieurs à ceux du M. R. U.

Enfin, la participation des particuliers se révèle, de beaucoup, plus importante, puisqu'elle s'élève, pour les constructions nouvelles, à 46.800 logements terminés pour la période allant de la Libération au 30 septembre 1949 et à 26.000 logements en chantier au 30 septembre 1949, soit 60 à 70 p. 100, dans le premier cas, du chiffre total et plus de 50 p. 100, dans le second.

***

LE LOGEMENT DANS LA HIÉRARCHIE DES BESOINS NATIONAUX

Les conditions économiques générales, dans lesquelles notre pays s'est trouvé placé au lendemain de la guerre, la situation du marché des loyers, la pénurie des matériaux, ont déterminé, en France, un arrêt quasi total de la construction. On peut redouter, cependant, que des raisons, fort valables pour une époque, ne servent à masquer une absence de programme d'ensemble et de plan, que votre commission a dû constater.

Ces craintes sont justifiées par le passé. Les résultats enregistrés, au cours des années 1920 à 1939, oscillent de 200.000 logements, en 1920, à moins de 60.000, en 1939, en passant par une période relativement heureuse pour le logement, au cours des années 1929 à 1931, où les chiffres de 120 à 200 et 140.000 sont atteints (voir annexe). Les raisons de cette évolution sont connues. La loi de 1926 sur les loyers, d'une part, et, d'autre part, le programme d'habitations à bon marché prévu par la loi Loucheur, véritable plan de financement pour cinq années, ont agi notamment, bien qu'en sens contraire.

Le programme d'habitations à bon marché de 1928 venait à son heure, au moment ou main-d'œuvre et entreprises se trouvaient libérées des tâches urgentes de reconstruction, mais il procédait d'un vaste dessein, qui était de permettre à un grand nombre de Français, et spécialement des classes populaires, de se mieux loger, dans l'esprit de la loi Ribot.

Le fait mérite attention, puisque, bien souvent, les mesures de financement édictées dans le passé ont eu pour effet de favoriser le logement, de manière indirecte.

C'est la crise des affaires et de l'industrie du bâtiment qui est à l'origine du décret-loi du 25 août 1937, complété par les autres décrets du 2 mai 1938 et du 17 juin 1938 et qui institue des bonifications d'intérêt, en faveur, d'abord des capitaux empruntés, puis des capitaux personnels utilisés, il est vrai, pour la construction de bâtiments à usage principal d'habitation.

Dans le même ordre d'idées, c'est le service de la production qui a fait admettre que le logement des ouvriers pourrait être financé, soit dans le cadre du fonds de modernisation et d'équipement, en ce qui concerne les charbonnages de France, l'Electricité de France, la S.N.C.F., soit par le moyen d'une taxe prélevée sur le produit, en ce qui concerne l'industrie sidérurgique. Soit en valeur, soit en nombre de logements, ces investissements sont importants, si on les compare au montant des

dépenses de construction et au nombre total des habitations édifiées au cours des trois dernières années. Il convient d'ailleurs de remarquer que les sociétés nationales et la S.N.C.F. ont entrepris de recourir désormais, par l'intermédiaire de sociétés immobilières filiales, aux facilités de financement, accordées dans le cadre des habitations à bon marché.

En fait, l'on n'a pas considéré le logement pour sa valeur propre, comme il aurait été souhaitable de le faire.

De par sa nature même, le logement est un bien durable, à la fois bien d'équipement et bien de consommation.

Aux pénuries alimentaires et vestimentaires, l'on a tenté de pallier, dans les dernières années, de manière passagère, par les importations et, mieux, de manière durable, par une adaptation de la production nationale, mais le logement se voit refuser les investissements indispensables.

D'autre part, le logement se voit préférer l'équipement productif.

Il n'est cependant pas inutile ici de rappeler que notre imprévoyance de trente années et plus, fait supporter aux budgets de la santé publique et de la sécurité sociale la charge, chaque année plus écrasante, de fléaux sociaux, dont la cause première réside principalement dans l'insuffisance de notre habitat. Le taudis, a-t-on dit, mais aussi le surpeuplement, sont un objet de luxe. Ils coûtent cher. Un malade en sanatorium, père de deux enfants, ayant, en province, un salaire mensuel de 15.000 francs, coûte plus de 500.000 francs par an. La construction de logements sains, bien aérés, bien ensoleillés doit obligatoirement aboutir, dans un délai assez bref, à une amélioration de la santé générale des Français et c'est ainsi que toute une part importante de dépenses d'ordre sanitaire pourra être évitée.

L'aspect, négatif et positif, de la rentabilité sociale et donc économique de l'habitat, ne peut être ignoré plus longtemps. Personne ne peut nier son importance.

Ce n'est pas trop dire que l'habitat est d'intérêt public et que l'on doit, pour cette raison, trouver des moyens suffisants et appropriés, suivant un ordre de priorité des besoins nationaux.

Qui pourrait prétendre, par exemple, toutes choses égales d'ailleurs, que l'équipement en habitat n'est pas moins productif que l'équipement touristique de notre pays, sans vouloir ici établir un ordre de préférence.

La commission de la consommation et de la modernisation (sous-commission de l'habitat) du plan, en 1946 a reconnu le droit, pour tout Français, quel que soit son salaire ou son revenu, de disposer « d'un logement qui corresponde à ses besoins personnels, à ceux de sa famille et aux conditions de son travail ».

En rappelant ces réalités, votre commission n'a pas entendu s'élever contre la politique d'équipement poursuivie depuis la libération. Elle entend rendre hommage à l'effort réalisé, mais elle se doit aussi de dénoncer l'erreur qui consisterait à différer encore l'heure des investissements importants, au profit des constructions nouvelles.

A côté d'un plan d'équipement au service de la production, qui doit, en outre, intégrer un plan de financement de la reconstruction, le moment est venu de prévoir un programme de logements et de cesser d'opposer équipement et habitat. On a dit, dans ce sens: « Un pays qui s'équipe est un pays qui construit... quand les initiatives se développent, c'est dans tous les domaines et il est vain d'imaginer qu'on va construire de grandes industries si, en même temps, on n'améliore pas l'habitat français. Pour obtenir l'adhésion de tous et notamment de la classe ouvrière, il est clair qu'il faudra penser à l'homme, c'est-à-dire à ses conditions de vie, à son foyer ».

M. Claudius Petit, ministre de la reconstruction et de l'urbanisme, a déclaré: « On ne fait pas courber les hommes à la peine, sans qu'ils aient enfin le droit d'en recueillir le bénéfice, dans leur vie familiale et individuelle ». (1)

Nous avons rappelé en quoi cette préoccupation relevait d'un intérêt public immédiat.

Toutes choses considérées, le logement est un bien d'investissement.

DEUXIEME PARTIE

Etat actuel du financement de la construction.

Pour satisfaire à ce vaste programme, il faut pouvoir disposer de capitaux en nombre suffisant et assurer à ces derniers un certain intérêt.

Il est évident, d'autre part, que, pour un même volume de capitaux fournis, un nombre plus ou moins important de constructions peuvent être édifiées, en fonction de leur prix de revient.

(1) Discours prononcé par M. Claudius Petit, aux journées du Centre national d'amélioration de l'habitat (février 1949).

Successivement, seront donc étudiés:

Le coût de la construction;

La rentabilité;

Les moyens actuels de financement.

ENTRETIEN ET AMÉLIORATION

Préalablement à cet examen, il convient de ne pas perdre de vue que l'entretien et l'amélioration du domaine immobilier existent et exigent aussi un investissement important.

La réévaluation des loyers vise d'abord à permettre une remise en état et des réparations d'autant plus coûteuses qu'elles ont été plus longtemps différées. Le volume des travaux à effectuer, en raison des retards, ne peut être chiffré de manière même approximative. D'aucuns l'estiment de cent cinquante à deux cents milliards, compte tenu des travaux d'aménagements, qui peuvent être effectués dans un grand nombre d'immeubles.

C'est l'ensemble du patrimoine immobilier, dont il faut ainsi prolonger l'existence et c'est pourquoi le principe d'une compensation entre propriétaires a été retenu. L'institution du fonds d'amélioration de l'habitat a rendu des services réels aux propriétaires sans disponibilités, et, de ce fait, dans l'incapacité d'effectuer de grosses réparations indispensables. Le fonctionnement du fonds a été examiné par le Conseil économique, dans sa séance du 8 décembre 1949 (*J. O.* du 9 décembre).

Le financement de ce fonds doit être assuré et c'est la raison pour laquelle, en dehors d'autres ressources, la commission a renouvelé le souhait que tout ou partie d'un prélèvement sur les loyers lui soit affecté.

Des facilités de crédit, à taux réduit, sont, d'autre part, accordées par le Crédit foncier, notamment aux bénéficiaires du fonds.

En ce qui concerne l'habitat rural, le Conseil économique a déjà insisté, lors de l'adoption du rapport présenté par M. Leroy, sur l'intérêt tout particulier qu'il y a à entretenir le patrimoine existant. (Séance du 9 novembre 1949. *Journal officiel* du 11 novembre.)

***

1° COUT DE LA CONSTRUCTION

Le coût de la construction joue un rôle déterminant dans le développement de toute politique de l'habitat. C'est sous l'angle de cette incidence, primordiale d'ailleurs, que le problème très complexe, posé par l'évolution du coût de la construction, a été étudié.

Actuellement, le prix de la construction est exceptionnellement élevé.

Entre le niveau des salaires, celui du prix des matières premières et celui du coût de la vie, d'une part, et le prix de la construction, d'autre part, il existe une différence, qui n'a cessé de s'accentuer. Cette situation n'est pas propre à notre pays. Elle s'étend à l'ensemble du monde, comme le prouve le tableau suivant, qui indique des pourcentages des hausses constatées en 1948, par rapport aux années 1938 ou 1939 (1).

POURCENTAGE DE HAUSSE 1948 par rapport à 1938 ou 1939.	ANGLETERRE	SUISSE	NORVÈGE	ÉTATS-UNIS
	p. 100.	p. 100.	p. 100.	p. 100.
Hausse du coût de construction..	150	100	100	111
Hausse du coût de la vie.....	75 à 90	62	75	80

Le coefficient de majoration des prix de la construction, dans divers pays étrangers et celui des loyers, à fin 1944, par rapport à 1939, pouvait s'établir comme suit:

	NIVEAU de majoration du prix de la construction.	NIVEAU de majoration de loyers.
France	14	3
Belgique	4,5	2,5
Hollande	3,5	1,25
Grande-Bretagne	2,5	1,10

(1) Ce tableau a été extrait du rapport de M. Hanane, présenté au XIIe congrès international de la Fédération internationale pour l'habitation et l'urbanisme (Zurich, juin 1948).

Bien que le niveau de majoration du prix de la construction soit en recul en France, depuis 1948, le problème reste posé à l'échelle internationale; aucune solution définitive n'a pu encore le résoudre, dans quelque pays que ce soit.

M. H. Symon, sous-secrétaire d'Etat chargé de l'habitat au ministère de la santé du Royaume Uni, pouvait déclarer, lors d'une récente conférence internationale (Paris, décembre 1949) que, si le problème du coût pouvait être résolu, c'est-à-dire si le prix d'une maison pouvait, toutes proportions gardées, se comparer à celui des autres produits manufacturés, la question du logement aurait trouvé sa solution et retomberait, sans doute, dans le seul domaine des préoccupations privées.

Actuellement, le prix de la construction, en Angleterre, pour un logement de la classe 3 A, de dimensions sensiblement équivalentes à celui de nos constructions H. B. M., revient à environ 500 livres la pièce — ceci pour un immeuble situé à Londres. Même prix en Hollande et en Suède (500 à 600.000 francs par pièce, pour un logement de trois pièces).

En France, le prix d'un logement équivalent, avec un équipement légèrement inférieur, se situe aux environs de 500.000 francs, c'est-à-dire à un prix comparable.

Le prix de la construction, dans les années qui ont suivi la Libération, était relativement plus élevé en France que dans les pays voisins: les différences tendent d'ailleurs à disparaître, comme le prouve l'exemple que nous venons de citer.

Les causes techniques de ces coûts élevés sont suffisamment connues.

Le bâtiment n'a pas progressé comme les autres industries. On a pu observer que, si le besoin de logement n'était pas aussi impérieux, aussi essentiel, l'industrie du bâtiment aurait dû subir le sort de toutes les autres industries inadaptées, parce qu'elles n'ont pas su ou pu réaliser les progrès techniques indispensables.

La situation est d'autant plus grave que les logements d'aujourd'hui doivent comporter des améliorations qualitatives inconnues autrefois ou même il y a quarante ans, pour la généralité des usagers. Nous pouvons donc regretter, à plus d'un titre, l'insuffisance du progrès technique.

Les prix des produits industriels, et même agricoles, depuis le dix-neuvième siècle, ont une tendance à s'amenuiser, du fait que le nombre d'heures de travail incorporé a tendance à diminuer. Or, depuis des siècles, les méthodes de construction ont peu varié: le bâtiment procède d'un caractère traditionnel et artisanal et ceci est vrai pour tous les pays (1). Même aux U. S. A., l'on constate que, pour construire un logement, l'entrepreneur principal doit faire appel à quinze entrepreneurs sous-traitants. Les tentatives pour établir des secteurs industrialisés, dans le domaine du bâtiment, n'ont pas encore donné les résultats escomptés.

L'expérience prouve que l'industrialisation du bâtiment est le but qui doit être recherché, mais que l'on ne peut en attendre une diminution rapide et homogène du coût de la construction: l'amélioration, dans ce domaine, ne peut être que progressive; elle est, d'ailleurs, nécessairement limitée à 30 ou 40 p. 100.

Ceci étant, les différents exposés faits devant la commission de la reconstruction, des travaux publics et de l'urbanisme ont permis de constater:

Que l'augmentation du prix du bâtiment ne provenait pas de la hausse des salaires;

Qu'il ne fallait pas trop espérer de la préfabrication, celle-ci n'affectant que le tiers des heures de travail nécessaires à l'édification d'un logement;

Que si la productivité, enfin, s'était améliorée dans le domaine du bâtiment, cette productivité variait au sein de chaque corps de métiers et qu'elle était sensiblement inférieure à celles de certaines industries de transformation.

Dans une note publiée en annexe du deuxième rapport de la commission des investissements (annexe 2, documents relatifs à la reconstruction, pages 128 à 130), le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme indiquait que « dans les adjudications, des rabais de 25 à 30 p. 100 sont effectués sur les prix de série, ce qui correspond, pour le premier semestre (1949), à une baisse réelle déjà acquise de 5 p. 100 par rapport aux prix de construction de l'an dernier, baisse qui pourra s'accentuer dans les mois à venir ».

La note ajoute : « Ce résultat est acquis, malgré certains éléments de hausse survenus depuis l'an dernier, en ce qui concerne notamment les matériaux et, dans une faible mesure, la main-d'œuvre ».

Le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme constate que si, avant guerre, l'on traitait couramment avec un rabais de 30 à 35 p. 100 sur les prix de série, ceux-ci, réévalués après 1939 et homologués, ont été tenus jusqu'en 1948, date à laquelle s'amorcent à nouveau des rabais, que l'on estime de 30 à 35 p. 100, en moyenne. Plusieurs commissaires, sur l'intervention des groupes des travailleurs (C. G. T.-F. O.) et des travailleurs (C. F. T. C.), ont exprimé le souhait que soient revisés les prix de série, dont l'examen se place dans l'étude entreprise, par ailleurs, par la commission.

Il importe que la baisse constatée ait des causes durables par une meilleure organisation des chantiers, l'amélioration des procédés de construction, l'industrialisation et la normalisation, enfin une étude judicieuse de surface, et qu'elle ne soit pas seulement, ou principalement, le résultat d'une limitation des trésoreries des entreprises. L'abaissement du coût de la construction ne doit pas faire illusion. En période d'intense activité, où la concurrence jouerait moins, la tendance menace de s'inverser, si elle n'est pas justifiée par des motifs uniquement techniques ou d'organisation.

D'autre part, il ne faut pas sacrifier au prix de revient la qualité du logement, ni son confort, auxquels tous les éléments de la population aspirent, ou doivent aspirer, de plus en plus. Les conditions d'habitabilité considérées comme indispensables sont aujourd'hui plus élevées qu'elles n'étaient il y a vingt ou trente ans, en ce qui concerne le nombre de pièces et l'équipement. Un point d'équilibre est à trouver entre ces exigences et les suppléments de dépense qu'elle entraîne.

La baisse du coût de la construction actuellement contatée en France s'explique, tout d'abord, par le retour à des circonstances économiques normales.

L'assainissement du marché du bâtiment est dû d'abord au fait que la pénurie de matériaux a disparu, de manière progressive. Les chantiers peuvent être approvisionnés. Les entrepreneurs ont été à même de se procurer le matériel et les produits nécessaires au fonctionnement de l'entreprise (pneumatiques, essence, etc.).

On est revenu, à ce point de vue, à l'état du marché du bâtiment en 1939.

D'autre part, le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, dans les conditions de l'époque et pour faciliter une reconstruction aussi rapide et aussi peu onéreuse que possible, a mis en œuvre un certain nombre de moyens, à savoir:

a) *Reconstruction groupée.*

La méthode consiste à faciliter le groupement des sinistrés en association, pour permettre les constructions par ensemble, au lieu de procéder isolément.

La construction a lieu, par unités de chantiers, c'est-à-dire que sont construits des ensembles, adaptés aux possibilités de l'entreprise.

b) *Système des immeubles préfinancés.*

Les immeubles construits par les groupements de sinistrés, avec une avance de l'Etat, fixée, en principe, à 80 p. 100 du montant des travaux, sont édifiés avant que ne soient déterminés les bénéficiaires, fixées les indemnités et que soient liquidées ou arrêtées les indemnités de dommages de guerre des futurs bénéficiaires.

Il est même possible, en utilisant ce procédé, de construire des ensembles couvrant toute une surface, c'est-à-dire qu'au lieu de remembrer le sol à l'avance, on remembre la valeur final de l'ensemble de la construction.

L'avantage de ce procédé réside dans l'élargissement du cadre dans lequel sont placés les architectes, qui peuvent exécuter leurs travaux d'après des normes constantes. Il consacre l'avantage de la construction rationnelle, sur une construction par trop individualisée. Dans les cas extrêmes, des diminutions de prix de l'ordre de 30 p. 100 ont pu être obtenues.

c) *Normalisation des marchés.*

Les investigations auxquelles se livre le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, à titre de documentation, auprès des organismes d'habitations à bon marché et des groupements de sinistrés, prouvent que, bien souvent, les professionnels, architectes, maîtres d'œuvre, sont mal renseignés. Les lacunes et les imperfections constatées dans la manière d'établir et de passer les marchés se traduisent par une augmentation des prix de revient.

Aussi, le ministre de la reconstruction et de l'urbanisme a-t-il décidé d'établir des cahiers de prescriptions techniques générales, qui seraient mis à la disposition des divers organismes, dans le seul but d'information.

C'est aux mêmes fins de documentation, que sera diffusée, par les soins du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, la nomenclature des prix courants établis régionalement. De la sorte, l'on espère uniformiser les prix, pour l'en-

(1) *Le problème de l'habitat en Europe*, 1er octobre 1949, O. N. U. — Commission économique pour l'Europe. Annexe VII: *Problèmes du travail dans l'industrie de la construction* par le Bureau international du travail (p. 9).

d) *Recherches pour l'industrialisation du bâtiment.*

Industrialiser le bâtiment — opération qu'il ne faut pas confondre avec la préfabrication — c'est assurer le progrès technique, dans sa forme la plus générale, et abaisser le prix de la construction dans l'avenir.

Le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme a conscience qu'il faut entrer dans la voie de la normalisation, ce qui suppose l'établissement de programmes suffisamment importants et de longue durée, pour justifier les dépenses de recherche et d'équipement des industries intéressées.

A ce jour, les chantiers d'expérience ont été ouverts et trois méthodes ont été utilisées:

La première visait à aider les industriels à mettre au point certains procédés de construction;

La seconde a consisté à procéder à des édifications d'ensemble, ayant pour but d'éprouver les procédés mis au point pour la construction de prototypes, au point de vue technique et prix de revient;

La troisième, enfin, a consisté à ouvrir un concours, pour l'édification d'un groupe de 200 logements, en admettant toutes les solutions. Il s'agit donc d'une confrontation générale de tous les procédés mis en concurrence.

L'expérience que nous venons de rappeler a permis d'obtenir des résultats appréciables. Elle est cependant limitée. Elle doit désormais se poursuivre sur un plan plus large, se renouveler, en se transformant.

Appréciant les moyens utilisés et les résultats obtenus par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, l'un des commissaires, M. Le Corbusier, a insisté sur la discrimination qu'il y avait lieu d'établir entre *Reconstruction et Construction*. Selon ses propres observations, « ce sont deux événements différents, impliquant des notions différentes et une technique de l'action différente. Le reconstruction est sporadique et accidentelle; elle s'occupe de réparations, elle dépend donc des méthodes de bâtir et de l'urbanisme préexistants. Par définition, elle doit être immédiate et coûteuse et elle absorbe une forte main-d'œuvre. De nature, dans l'économie du pays, elle est paralysante.

« La construction implique un plan, une doctrine, des méthodes, un programme, accordés au rythme et à l'esprit de la production industrielle moderne qui, par conséquent, ouvriront l'ère d'un nouvel art de bâtir des logis. Cet art a pour mission, s'agissant de logis, de combler les valeurs individuelles, mais d'ouvrir, par contre, toutes portes à la normalisation et à l'industrialisation. Si l'on persiste à confondre reconstruction et construction, nous demeurerons dans la disproportion: d'un côté, les cas d'espèces, tâches fragmentaires et méticuleuses, dispersés; de l'autre, l'immense programme de production de 4 millions de logis.

« Dans le second cas, la technique est différente; l'efficience requise n'est pas comparable; ce sont des méthodes entièrement neuves, faute desquelles jamais le résultat ne pourra être acquis. »

D'autres ont estimé que, si l'on exceptait les réparations, les reconstructions de villes entièrement sinistrées auraient peut-être permis de recourir à des méthodes industrielles.

Mais l'industrialisation et la normalisation exigent une préparation de l'opinion publique, un plan d'équipement des industries intéressées, des débouchés, un plan de financement et un programme combiné de reconstruction et de construction d'habitations.

Il ne s'agit pas, répétons-le, d'améliorer seulement des techniques ou de préfabrication.

L'U. R. S. S. s'est appliquée à étendre les règles de standardisation pour les constructions de logements à une vaste échelle, dans une proportion de 25 p. 100 en 1947, de 60 p. 100, au cours du premier semestre de 1948 et qui visait à atteindre 100 p. 100 (1). L'Angleterre a consacré, depuis la fin de la guerre, 30 millions de livres à l'étude de nouveaux modes de bâtiments.

Il ne faut pas cependant se leurrer sur les conditions de la réussite, ni sur les délais qu'elle exige. Des capitaux devront être investis, à l'origine, qui ne pourront être rapidement amortis, sous peine de pratiquer des prix qui décourageront la demande, au départ.

L'on doit pouvoir attendre beaucoup des industries intéressées dans ce domaine. Il est à souhaiter que le plan, d'une part, le centre technique et professionnel du bâtiment, d'autre part, né de l'initiative du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme et des organisations patronales et ouvrières de la profession s'attachent à la mise en œuvre d'un tel programme.

(1) O. N. U. — Commission économique pour l'Europe: *Le problème de l'habitat en Europe* (1er octobre 1949); chapitre IV; *l'évolution de l'habitat en U. R. S. S.*

Dans le cadre et comme partie de son étude d'ensemble sur l'habitat, la commission a entrepris l'examen des questions relatives à l'industrialisation, par la normalisation, du bâtiment. Elle a déjà fait observer qu'elles devaient bénéficier, non seulement aux constructions neuves, mais aussi à l'aménagement de l'habitat rural et urbain existant.

Elle a considéré qu'elle ne pouvait tarder à exposer l'intérêt qu'elle attache aux méthodes et aux techniques de construction.

Dans l'hypothèse, qui est la nôtre, d'un accroissement rapide des surfaces en construction, la main-d'œuvre sera-t-elle suffisante ? L'on peut en douter. Une politique de l'habitat suppose une prévision d'emploi et de formation de la main-d'œuvre. (L'effectif a peu varié, par rapport à 1939, dans chaque corps de métiers. — Voir l'annexe relative à la main-d'œuvre dans la construction.) La construction en développement déterminerait une migration professionnelle à son profit, mais l'on peut se demander si les centres de formation professionnelle seraient à même de répondre rapidement à la demande.

Ce problème est évidemment lié au précédent. Si nous l'avons évoqué ici, c'est qu'il est, lui aussi, étroitement dépendant des prévisions et des moyens de financement.

⁂

2° Rentabilité de la construction

C'est poser le problème du financement en termes simples, que d'affirmer qu'il suffit que l'usage du logement soit payé à son prix, comme tout autre bien. Le blocage des loyers est tenu pour le grand responsable de l'arrêt de la construction dans notre pays. Il ne faut pas en déduire que la réévaluation des loyers peut permettre de construire à l'échelle des besoins. Quand bien même la France n'aurait cessé de renouveler son domaine immobilier, sans limiter le prix des loyers, le problème du logement des Français ne serait pas, pour autant, totalement résolu.

Le problème de la rentabilité du logement se pose dans des termes complexes.

Elle est fonction du marché des capitaux et de la stabilité monétaire, de la durée du crédit, de la nature des garanties et des gages éventuellement exigés. D'autre part, elle est commandée par les possibilités des locataires ou des petits épargnants, candidats à l'accession à la petite propriété, ou, mieux encore, par leur pouvoir d'achat et d'épargne.

Il convient donc d'examiner brièvement, sinon tous les aspects, du moins les plus essentiels de la rentabilité, considérée par beaucoup comme le moyen le plus direct et le plus certain de rénovation de notre habitat.

Part du revenu affectée au loyer.

Une première constatation s'impose. Dans de nombreux pays, les loyers ont fait l'objet de taxations avant et depuis 1939. A titre d'exemple, la Hollande, pays à l'habitat prospère, s'efforce actuellement de revaloriser le taux des loyers, qu'il avait dû bloquer. Dans ce pays, comme en Grande-Bretagne et au Danemark, la part du salaire affectée au logement a diminué, par rapport à la période qui a précédé la guerre. Elle est passée de 20 à 15 p. 100 du salaire. Seuls, les Etats-Unis, le Canada, la Suède ont maintenu des loyers supérieurs au taux de 20 p. 100. Là où le coût de la vie a augmenté, la part du salaire consacrée au loyer a diminué. Les données rapportées dans une série d'articles parus récemment au *Moniteur des travaux publics et du bâtiment* ont été corroborées par les conclusions de M. H. Symon, à l'occasion du cycle d'études organisé par la Direction économique et sociale de l'O. N. U. pour l'Europe (Paris, décembre 1949).

La situation, en France, est plus grave, comme chacun le sait, en raison du blocage abusif et prolongé des loyers pendant 30 années. Sous une forme imagée, on a pu représenter la partie de la maison, dont la rentabilité était assurée dans chaque pays, grâce au loyer. Le Français et l'Italien payeraient la cave et les fondations avec 4 p. 100 de leurs ressources. Pour le reste, la collectivité devrait fournir 90 p. 100 du loyer rentable, sous forme de subventions, prêts à taux réduits, allocations de logement, bonifications d'intérêts, etc.

Dans l'étude préalable des projets et propositions qui ont donné naissance à la loi du 1er septembre 1948, il avait été souligné qu'un grand nombre de locataires étaient en mesure de payer un loyer réévalué. Le caractère abusif de la rente qui était ainsi accordée aux locataires, par une mesure générale de blocage, avait été dénoncé. Certains avaient alors envisagé d'établir un loyer, compte tenu du revenu. M. Sauvy a d'ailleurs développé cette idée devant la commission, tout en proposant que la notion de compensation soit appliquée entre locaux anciens et locaux neufs, d'une part et, d'autre part, à

l'ensemble des propriétaires. Les diverses propositions de prélèvement sur les loyers procèdent, en définitive, d'un souci d'équilibrer la généralité des gestions immobilières, en vue de maintenir et d'améliorer notre habitat. De plus, elles tendent directement ou indirectement, selon l'emploi que l'on assigne aux sommes dégagées, à compenser les charges de loyer, entre les diverses catégories de locataires.

Une étude approfondie des budgets individuels, et surtout des budgets familiaux, telle qu'elle résulte de divers travaux et notamment de l'institut national d'études démographiques, fait apparaître que les dépenses alimentaires sont d'autant plus élevées que les ressources globales sont moins importantes. Pour certains locataires, des dépenses non essentielles peuvent disparaître, ou être comprimées, au profit du loyer; il n'en est pas ainsi, pour beaucoup d'autres, même si l'on admet que, pour le Français, se pose d'une manière générale le problème d'une meilleure répartition des dépenses, à l'intérieur du budget.

Si l'on ne veut pas provoquer le surpeuplement dans les immeubles sans confort et à bas loyer, il faut que puisse être obtenue une élévation sensible du pourcentage moyen des ressources consacrées au logement et, au fur et à mesure des constructions nouvelles, supprimer les taudis, si souvent condamnés.

Pouvoir d'achat.

La réévaluation de la part affectée au loyer est cependant fonction, dans une mesure évidemment variable, du pouvoir d'achat. L'on doit nécessairement en tenir compte dans l'évaluation des ressources individuelles et familiales (salaires et prestations familiales). Telle est la perspective dans laquelle s'est déjà placé le Conseil économique, à l'occasion de la discussion du prix des loyers.

Quand, en 1914, le Français consacrait 14 ou 16 p. 100 de son revenu au loyer, il n'était pas assuré, pour autant, d'être bien logé. Tous les pays tendent à une certaine égalité des conditions de logement, tout individu devant disposer, pour lui et sa famille, d'un logement sain et suffisant. Il n'est pas vrai, croyons-nous, de dire que le Français ne souhaite pas être bien logé, mais il ne suffit pas de constater que la part affectée actuellement au loyer constitue une dépense dérisoire de 1,5 à 3 p. 100 du revenu.

Nul ne conteste qu'il était nécessaire de réévaluer les loyers et, à ce titre, la loi du 1er septembre 1948 constitue un fait nouveau et de grande importance pour l'avenir de notre habitat. Jugée insuffisante par certains, la réévaluation progressive, telle qu'elle a été prévue, assortie du remboursement intégral des diverses prestations et taxes, constitue et constituera, de semestre en semestre, une charge réelle, pour un grand nombre de locataires. Pour qu'elle remplisse son objet, elle ne peut être isolée d'autres mesures, dont certaines ont été prévues par la loi.

A supposer que le coût de la construction ait tendance à s'égaliser entre les divers pays, un élément de disparité demeure cependant, qui mérite attention, si l'on veut comparer la part affectée au loyer, dans chacun d'eux: c'est le pouvoir d'achat des locataires.

En 1948, l'ouvrier américain pouvait, avec cinq années de salaires, construire 5 pièces, l'anglais 3, le français 2 pièces seulement. Calculé au taux normal de rentabilité, le loyer d'une construction neuve, équipée suivant les normes actuellement admises, peut absorber de 30 à 80 p. 100 du salaire, sinon davantage, suivant les pays.

Réévaluation des loyers.

La réévaluation des loyers, dont les résultats peuvent être constatés, d'ores et déjà, en ce qui concerne l'entretien, aura des effets limités et, à tout le moins éloignés, en ce qui concerne la construction neuve.

En particulier, on peut admettre que les immeubles de rapport, à loyer moyen, ne seront pas rentables, compte tenu du coût de la construction et qu'ils ne sollicitent pas les investissements capitalistes.

Il est vrai que la rentabilité, même dans ce cas, peut-être, en partie, assurée par une aide, sous forme de bonifications d'intérêts, de primes ou de dégrèvements d'impôts, si l'on admet, comme le suggère le Conseil économique, qu'il convient d'encourager, au maximum, les capitaux à s'investir dans la construction.

En ce qui concerne la construction, sans recherche de profit, elle a sa place largement marquée dans la rénovation de l'habitat français. Qu'il s'agisse de construire, en vue d'accéder à la propriété ou en vue de la location, les besoins sont considérables.

Il faut s'employer à alléger les charges financières de ces organismes (prêts à long terme, bonifications d'intérêts, etc...) et permettre au loyer d'assurer normalement l'équilibre d'exploitation.

Les offices d'habitations à bon marché ont dû enregistrer, dans les années passées, des déficits d'exploitation qui vont croissant, en ce qui concerne le département de la Seine, par exemple, de 1930 à 1941, pour se stabiliser jusqu'en 1944 et s'accentuer depuis lors, en raison du maintien du prix des loyers. Sans doute, les loyers des « Habitations à bon marché », des « loyers améliorés » aux « loyers moyens » ont été réévalués et il est permis de penser que les recettes et les dépenses s'équilibreront, dans un bref délai, pour la généralité des organismes, mais il faut reconnaître que les loyers demandés ou qui devaient être fixés pour la construction neuve excèdent les possibilités de nombreux locataires ou candidats locataires.

Réduire la charge financière des organismes, pour leur permettre, par la suite, d'assurer l'équilibre de leurs exploitations, est donc souhaitable.

Compensations.

Payer le loyer à son prix et adapter en conséquence le pouvoir d'achat conduit à prévoir des compensations, pour certaines catégories de locataires (familles et économiquement faibles) ou pour faciliter l'accession à la propriété, ainsi d'ailleurs qu'il est pratiqué dans de nombreux pays (Suède, Danemark), qui ont préféré maintenir une saine gestion immobilière, en fournissant aux locataires de justes compensations, qui seront effectuées au payement du loyer et qui constituent, en fait, une aide à la construction.

Le financement doit être assuré, au moyen de ressources à dégager, dans le cadre d'un plan d'ensemble de financement à la construction et non au moyen des ressources de compensations sociales existantes, comme c'est le cas actuellement, en ce qui concerne l'allocation de logement.

Plutôt qu'à une subvention généralisée, ayant le caractère de celles qui ont été accordées pour certains produits alimentaires, la majorité du Conseil économique donne sa préférence aux compensations individuelles

Parmi celles-ci, le Conseil économique a admis, lors de ses précédents débats, le principe de l'allocation de logement, considéré, non pas comme une simple mesure d'aide sociale, mais comme un élément essentiel d'une politique active de l'habitat.

En effet, une politique du logement ne peut se concevoir, sans une meilleure répartition des logements disponibles. Or, l'allocation de logement aide précisément ceux qui, suivant le nombre d'enfants, ont les plus grands besoins et cela d'autant plus qu'ils ont moins de ressources et qu'ils accomplissent un effort plus important pour se mieux loger, mais surtout, elle permet aux familles d'occuper les locaux neufs. Enfin, elle constitue une aide très appréciable, en cas d'accession à la propriété.

Dans les deux cas, elle permet de faciliter la rentabilité des fonds investis dans la construction, étant ainsi un élément fort important de son financement.

Que ce soit donc par l'effort demandé aux bénéficiaires, ou par les sommes versées au titre de la compensation logement, l'allocation concourt directement ou indirectement à la construction.

Sur un plan plus large, M. Sauvy a proposé une compensation entre loyers des logements anciens et loyers de locaux neufs, au profit de ces derniers. Il a également préconisé que le loyer soit fixé, suivant le revenu des locataires, lesquels, pour simplifier, pourraient être répartis en trois ou quatre catégories.

Cette formule avait été examinée, à l'occasion de la discussion de l'avis donné par le Conseil économique, sur le problème des loyers. Il n'avait pas été admis alors et le Conseil économique n'a pas cru devoir le retenir, en raison des difficultés d'application qu'il paraît présenter.

3° Moyens actuels de financement

Lorsqu'on parle de financement de la construction, il faut prendre soin de distinguer les capitaux et le mode d'emploi de ces capitaux.

Les fonds publics peuvent financer la construction publique et contribuer à l'essor de la construction due à l'initiative privée, mais la construction publique peut fort bien utiliser des fonds privés, provenant d'une épargne ou d'une contribution volontaire. Nous le constatons en France, dans le cas des organismes d'habitations. A l'inverse, les encouragements à la construction privée, sous forme de bonifications d'intérêts ou de primes annuelles, s'apparentent à une subvention, qui peut être inscrite au budget de l'Etat.

Il faut donc tenir compte de la masse des investissements, de leur répartition, suivant les catégories de besoins locatifs ou non et du degré d'efficacité de leur mode d'emploi.

∴

Les sources et les moyens actuels de financement sont dus aux circonstances nées de la guerre.

L'inventaire qu'on en veut faire ici est, avant tout, descriptif.

L'état des constructions achevées ou en cours depuis 1946, déjà étudié et commenté, doit être complété, en ce qui concerne l'origine des capitaux utilisés.

Depuis la Libération, l'on constate une évolution marquée et qui s'explique fort bien, en raison des circonstances économiques, du marché des matériaux et des capitaux et de la politique du plan.

A. — *Parmi les modalités qui avaient été retenues, deux sont en voie d'être abandonnées, à savoir:*

1° La construction directe par l'Etat, née des circonstances, telle qu'elle a été prévue, à l'origine, par les ordonnances du 8 septembre 1945 et du 10 avril 1945. Limité dans son étendue et dans sa durée, ce moyen a permis au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme de pallier des besoins immédiats et de mener des expériences dont on ne peut méconnaître l'intérêt;

2° La participation du fonds de modernisation et d'équipement à la construction du logement du personnel dans certaines productions-clefs et notamment dans les charbonnages, où les dépenses se sont élevées, de 1946 à 1949, à près de 45 milliards. En 1950 la dotation ne s'élèvera qu'à 4 milliards 5. Pour le surplus, les charbonnages devraient, comme la S. N. C. F., ou toutes autres industries, recourir au concours des organismes d'habitation à bon marché.

B. — *Rôle des organismes d'habitations à bon marché.*

Les divers organismes d'habitations à bon marché, en raison de leur activité passée et parce qu'elles semblent pouvoir répondre seules aux besoins de logement d'un grand nombre d'usagers, ont retenu l'attention du Conseil économique, qui a examiné le volume des avances consenties et leurs réalisations, comparées à celles de la période antérieure à 1939.

A cet effet, ont été entendus par la commission M. le directeur de la Caisse des dépôts et consignations, les représentants des caisses d'épargne et de la fédération des organismes d'habitations à bon marché, enfin M. Grunebaum-Ballin, président des offices d'habitations à bon marché de la Seine.

Le projet de loi relatif au développement des dépenses d'investissement pour l'exercice 1950 (prêts et garanties), fixe dans son article 6, les crédits d'engagement, au titre de prêts spéciaux prévus par la législation sur l'habitation (ancienne législation sur les habitations à bon marché), à 37 milliards.

L'exposé des motifs précise que « les crédits demandés sont destinés à lancer la première tranche d'un programme de construction de logements, à réaliser en quatre ans, de 1950 à 1953 inclus.

« Les difficultés relatives à l'approvisionnement en matériaux de construction sont aujourd'hui résolues et il a paru indispensable d'établir un programme de construction tendant à atténuer la crise du logement, notamment dans les centres où elle est particulièrement aiguë. Il convient cependant de ne pas engager des travaux dont l'Etat ne pourrait assurer le financement, dans les années à venir.

« Cette double préoccupation a amené le Gouvernement à proposer un montant de 37 milliards de crédits d'engagement, pour 1950. Un tel chiffre comporte, pour les exercices ultérieurs, une charge en crédits de payements, qui peut être évaluée approximativement à 15 milliards, pour 1951 et 22 milliards, pour 1952 ».

On ne peut que se réjouir de l'intention d'un plan sur quatre années, mais l'on s'étonnera qu'il soit aussi modeste et aussi prudent dans ses prévisions, qui doivent être modifiées.

Destinés, en période normale et entre les deux guerres, à stimuler et à compléter l'inititiative privée, les organismes d'habitations à bon marché se sont trouvés dans l'obligation d'entreprendre, pour une large part, la charge de la construction depuis la libération, si l'on tient compte de l'accélération du volume des constructions achevées dans les prochaines années en exécution de programmes voués à de larges délais d'exécution, par le fait des formalités administratives.

Les divers organismes.

Aux termes de la législation sur les habitations à bon marché, la construction locative, de caractère plus particulièrement social, est réalisée par deux catégories d'organismes: les offices publics, les sociétés anonymes d'habitations à bon marché.

Pour l'accession à la petite propriété, deux autres catégories d'organismes sont mis en œuvre: les sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives d'habitations à bon marché.

Un millier d'organismes d'habitations à bon marché sont en état de fonctionnement : 250 offices et autant de sociétés anonymes, près de 300 sociétés de crédit immobilier et environ 200 société coopératives.

La législation des organismes d'habitations à bon marché, née de la loi du 30 novembre 1894 a été codifiée par la loi du 5 décembre 1922 (1).

Leur passé.

Les organismes d'habitations à bon marché ont une carrière déjà longue. Si leur activité a été interrompue ou ralentie pendant plus de dix ans, à partir de 1935, en raison de la crise et des événements de guerre, il importe de souligner qu'à la faveur de la loi du 15 juillet 1928, dite « loi Loucheur », qui établissait, en réalité, un véritable programme financier, puisqu'elle visait à faciliter « le financement de 200.000 logements en cinq ans », en fait, les organismes d'habitations à bon marché ont réalisé ce programme en dix ans; l'effort maximum s'est situé entre 1929 et 1935.

« Jusqu'à la guerre, en matière de construction locative, le montant total des crédits mis à la disposition des offices et sociétés à bon marché s'est élevé à environ 6 milliards de francs.

« Le nombre des logements construits atteint, à peu près, le chiffre de 200.000, dont 150.000 pour les offices.

« Quant à l'accession à la petite propriété, l'effort a été sensiblement identique; le montant des crédits jusqu'en 1939 s'est élevé à 5 milliards et demi. 175.000 logements, principalement des pavillons individuels, ont été construits, dont 150.000 grâce au concours des sociétés de crédit immobilier. »

Ces chiffres prennent toute leur valeur, si l'on retient que, suivant les précisions de l'institut national de la statistique, il a été édifié, de 1914 à 1938, un million 880.000 constructions nouvelles, soit, en moyenne, 90.000 par an, avec un maximum de 199.000 en 1930.

Il résulte des indications fournies à votre commission par le représentant de la fédération des organismes d'habitations à bon marché, que, « du point de vue financier, les opérations, avant guerre, sont caractérisées par un équilibre à peu près normal de l'exploitation. En matière d'accession à la petite propriété, les résultats obtenus ont été excellents. Les avances consenties ont été remboursées à leurs échéances et même par anticipation, pour une raison, au reste, regrettable, du fait de l'amenuisement de la monnaie ».

« Sur les 5 milliards de prêts consentis, ne restent actuellement que 800 millions à rembourser à la Caisse dse dépôts, qui représentent des annuités à couvrir, qui ne sont pas échues. »

Tels ont été les services rendus par les habitations à bon marché, avant 1939.

Depuis la Libération.

Des dispositions législatives nouvelles sont intervenues, pour faciliter l'activité des organismes d'habitations à bon marché (2). Cependant, le volume des crédits alloués, qui devaient être limités, lors de la reprise de cette activité, en raison des difficultés techniques du bâtiment, n'a pas progressé, depuis lors, de manière sensible.

Les crédits alloués par le Parlement se sont élevés à:

En 1947: 9 milliards de crédits d'engagement, dont 5 milliards de crédit de payement;

En 1948: 21 milliards de crédits d'engagement, dont 10 milliards de crédits de payement;

En 1949: 30 milliards de crédit d'engagement, dont 22 milliards de crédits de payement.

Pour 1950, comme nous l'avons indiqué, les prévisions portent sur:

37 milliards de crédits d'engagement.

21 milliards de crédits de payement.

Pour l'après-guerre et jusqu'au 1er juillet 1949, le nombre de logements pour la location, en cours de financement, est de 26.000, dont le prix de revient total est de 47 milliards. Le montant des prêts de l'Etat est de 40 milliards, 7 milliards étant apportés par des concours extérieurs.

D'autre part, 6.000 logements destinés à l'attribution en propriété ont été construits, pour un montant de 7 milliards, la part des emprunteurs s'élevant à 2 milliards 100 millions environ.

(1) Voir, en annexe, tableaux sur le mécanisme des divers organismes.

(2) Notamment la loi du 3 septembre 1947.

Les organismes d'habitations à bon marché ont dû se procurer de nombreux concours, à savoir les garanties départementales et communales, mais aussi les apports financiers complémentaires extérieurs, que lui ont fournis les entreprises industrielles ou des institutions sociales. Les représentants du C. N. A. H. et de l'U. N. C. A. F. ont apporté au Conseil économique d'utiles précisions sur les concours des entreprises et des C. I. L. d'une part et, d'autre part, sur celui des caisses d'allocations familiales. Le représentant de l'U. N. C. A. F. a évalué ce dernier à 1 milliard de francs, en précisant que, dans l'avenir, les caisses devraient plus spécialement s'attacher à financer les services collectifs.

Certains ont voulu marquer leur réserve, en ce qui concerne l'emploi des disponibilités du fonds d'allocation sanitaire et sociale des caisses d'allocations familiales.

A la suite de ce rapide examen, trois observations méritent d'être formulées:

1° Les organismes d'habitations à bon marché s'estiment en mesure d'étendre largement leur activité et d'utiliser des crédits plus importants;

2° L'équilibre d'exploitation est rendu difficile, en raison même des loyers qui doivent être demandés aux locataires, en fonction du prix de la construction. Ceci pose à nouveau et de manière grave le problème du deficit de gestion et des compensations individuelles, alors qu'il est souhaitable d'augmenter la masse des crédits accordés aux organismes et d'accroître dans une notable proportion le nombre des logements mis à la disposition de locataires ou d'occupants aux revenus modestes, ce qui est la raison d'être de ces organismes;

3° Si les rapports entre les organismes et la caisse des dépôts et consignations sont satisfaisants et si, en particulier, les délais sont entre eux réduits au maximum, il n'en est pas de même de la période préalable de l'examen des projets, ni de la nature des contrôles exercés, puisqu'il faut compter parfois dix-huits mois, pour réaliser l'emploi.

Le principal obstacle réside cependant dans l'annualité et, par conséquent, dans l'instabilité des crédits alloués par le Parlement. Là encore, l'on doit reconnaître la nécessité d'un programme revisable, au besoin, chaque année, avec palier minimum.

Divers aménagements de la législation sur les organismes d'habitations sont souhaités: l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à bon marché a eu l'occasion d'exposer l'ensemble des mesures qui lui apparaissaient propres à améliorer le régime des organismes et surtout à hâter leur réalisation (1).

Des réformes plus profondes avaient été préconisées dans les termes de la proposition de loi n° 8390 du 13 février 1948 de MM. Minjoz et Badiou.

Cette proposition mettant en cause les sources de financement, en même temps que la structure des offices, il apparaît préférable de l'examiner avec l'ensemble des autres moyens préconisés pour accroître les disponibilités des organismes et d'exposer le mécanisme des crédits alloués par l'Etat.

Provenance des fonds qui constituent l'aide de l'Etat aux organismes.

Votre commission a mesuré l'importance relative de l'aide accordée par l'Etat, sous forme de prêts. En bref, les crédits alloués sont constitués par des avances consenties au Trésor par la Caisse des Dépôts et Consignations, sans obligation pour cette dernière et en fonction de ses disponibilités. En effet, à l'exception de 500 millions de francs de prêts, financés par le fonds commun du travail ou contractés auprès des tiers, en application de la loi du 27 juillet 1934, la Caisse des dépôts et consignations a pu, jusqu'ici, financer intégralement la législation sur les habitations à bon marché:

a) Les avances sont consenties par la caisse des dépôts:

De l'exposé du directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, il a été retenu, tout d'abord, certaines indications de chiffres.

Montant des avances.

Au 31 décembre 1938, les avances consenties atteignaient un montant global de 11.120 millions. Elles étaient, en majeure partie, assurées (pour 9.258 millions, soit 83 p. 100 de l'ensemble) par des fonds provenant de l'épargne populaire (caisse d'épargne, caisse nationale d'épargne, fonds de réserves et de garanties).

(1) En annexe, vœux de l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à bon marché au congrès national d'habitation et d'urbanisme de Saint-Etienne 1949.

Au 31 décembre 1938, la fraction des avances financées à l'aide des fonds provenant des seules caisses d'épargne ordinaires (4.656 millions) représentait environ 12 p. 100 du montant de leurs dépôts repris, dont le montant s'élevait, à la même date, à 38.400 millions.

Au cours des années 1947, 1948 et 1949, les avances ont été les suivantes :

I. — *H. B. M.*:

Année 1947	6.158.000.000
Année 1948	7.257.000.000
Année 1949	36.500.000.000
	50.275.000.000

II. — *Crédit immobilier*:

Année 1947	518.352.000
Année 1948	828.927.000
Année 1949	4.698.478.000
	6.045.757.000

Les avances ainsi consenties par la caisse des dépôts et consignations proviennent, en fait, des dépôts des caisses d'épargne.

La participation de la caisse des dépôts et consignations à la construction ne se borne pas à ces avances, puisqu'elle prête encore et, cette fois, directement, soit aux offices d'habitation, soit aux collectivités publiques, au titre de leur apport personnel, complémentaire du prêt de 90 p. 100 consenti par l'Etat. Le montant des prêts accordés ou en instance, pour les seuls offices, s'élève à 1.514 millions.

Concours, par souscription aux obligations du crédit foncier, à concurrence de 13.350 millions, depuis 1948, avances au Trésor (200 millions), pour financer les prêts destinés à l'amélioration du logement rural sont encore des modalités de participation de la caisse des dépôts.

Cependant, une autre partie disponible des dépôts des caisses d'épargne, beaucoup plus importante, est utilisée au bénéfice des travaux des collectivités locales et des grands établissements nationaux (Compagnie nationale du Rhône, par exemple). Elle atteint, à ce jour, une centaine de milliards.

Le rapport présenté chaque année à l'Assemblée nationale et au Conseil de la République par la commission de surveillance de la caisse des dépôts et consignations (A. N. n° 7956, pour l'année 1948) fait apparaître très clairement que la part des avances accordées au logement sur les dépôts des caisses d'épargne est des plus modestes (1).

C'est ainsi que, jusqu'en 1950, les prêts, du fait qu'ils étaient octroyés sur les fonds dont dispose le Trésor, venaient nécessairement en concurrence avec une série d'autres besoins.

Il faut cependant remarquer que la part contributive de l'Etat, dans ce domaine, présente un caractère extrêmement modeste, puisque celui-ci ne procède qu'à des avances. En fait, l'Etat ne prend, en définitive, à sa charge que les sommes provenant de la différence entre le taux d'intérêt auquel prête normalement la caisse des dépôts et le taux d'intérêt relativement bas des prêts consentis aux organismes d'habitations à bon marché.

b) La caisse des dépôts utilise les fonds des caisses d'épargne:

Le représentant du bureau central des caisses d'épargne a confirmé devant votre commission l'importance du concours apporté par les dépôts. Les informations qu'il a données concernant l'évolution de la masse des dépôts et leur stabilité relative ont retenu l'attention de votre commission.

Les dépôts, qui étaient, au 31 décembre 1938, de 38 milliards environ, pour les caisses d'épargne ordinaires, atteignent, au 31 décembre 1949, 275 milliards. Ils sont donc au coefficient 7. Ce n'est d'ailleurs qu'un aspect de la diminution de la valeur réelle de l'épargne.

	CAISSES d'épargne ordinaires.	CAISSE nationale d'épargne.
31 décembre 1944	94.511.000.000	74.400.000.000
31 décembre 1945	135.538.000.000	126.129.000.000
31 décembre 1946	157.524.000.000	135.515.000.000
31 décembre 1947	166.688.000.000	143.930.000.000
31 décembre 1948	209.191.000.000	187.720.000.000
31 décembre 1949	275.518.000.000	233.305.000.000

(1) Annexe: tableau annexé au rapport de la commission de surveillance des dépôts et consignations pour 1948.

Nous aurons à examiner s'il convient d'envisager un emploi plus direct des dépôts des caisses d'épargne, ainsi que certains le préconisent.

∴

c) Pour l'exercice 1950:

Le deuxième rapport de la commission des investissements, pour 1950, conduit à penser que les prêts consentis aux organismes ne bénéficieraient plus d'une source spécialisée de financement.

En effet, sur les 36 milliards demandés par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, au titre de la législation sur l'habitation, seuls, 21 milliards ont été acceptés et le rapport a précisé que cette dépense était de celles « qui avaient été couvertes, en 1949 et les années précédentes, par des emprunts auprès de la caisse des dépôts et consignations ». Elle est inscrite au chapitre des « prêts et garanties », afin de soustraire les opérations en cause (habitations à bon marché, compagnie nationale du Rhône) aux aléas inhérents à ce mode de financement et de les soumettre, en revanche, aux mêmes contrôles parlementaires que les autres investissements à la charge du Trésor. Cependant, il est normal d'escompter que la caisse des dépôts pourra employer, en 1950, une partie de ses disponibilités, sous forme de prêts qui réduiraient d'autant plus la charge directe du Trésor ».

C'est ainsi que, parmi d'autres ressources du chapitre (indemnités de dommages de guerre, prêts et garanties), le concours de la caisse des dépôts et consignations figure pour 25 milliards, sans affectation prévue.

C. — *Modalités nouvelles prévues par la loi de finances de 1950.*

La loi relative au développement des dépenses d'investissement, pour l'exercice 1950, contient deux dispositions qui apparaissent comme des amorces d'une politique nouvelle, sous l'angle de l'aide apportée aux particuliers.

La première tend à instituer des primes à la construction d'immeubles à usage principal d'habitation.

La seconde a pour objet de modifier la réglementation du Crédit foncier, pour l'assouplissement de la réglementation des prêts.

Ces deux mesures, comme le souligne d'ailleurs l'exposé des motifs, en ce qui concerne les primes, ont pour objet d'inciter l'initiative privée à reprendre peu à peu « dans le secteur de la construction d'immeubles d'habitation, la place qui était la sienne, dans le passé ».

A. — Les primes à la construction d'immeubles à usage principal d'habitation sont inspirées du système de bonifications d'intérêts, expérimenté en 1938 et 1939, en vue de remédier notamment à la crise du bâtiment. Elle avait provoqué, à l'époque, la construction de 20.000 logements, pour un total de 2.613 millions de capitaux investis, dont 1.383 millions donnerent lieu à bonification d'intérêt. Le volume des bonifications à verser annuellement s'élevait à 32.800.000 francs, soit, en moyenne, 1.600 francs par logement, pour une durée moyenne de douze ans, sous réserve de remboursements anticipés. Le système n'avait pas été utilisé pour les seules maisons individuelles; « d'importantes constructions à logements multiples ont fait l'objet de demandes de bonifications ». En fait, seule la région parisienne a réellement bénéficié de l'institution, au profit d'immeubles en copropriété, divisés en appartements, soit 2.329 appartements, pour 1.667 propriétaires divis, groupés en 184 syndicats.

L'expérience avait mis en évidence la part très importante que pouvaient prendre les capitaux personnels dans le financement de la construction, puisqu'ils s'étaient élevés aux trois quarts des capitaux bonifiés.

En outre, les bonifications d'intérêts ne représentent qu'une dépense relativement très faible pour l'Etat. Enfin, la catégorie des épargnants intéressés par cet emploi est souvent différente de celles qui souscrivent aux emprunts d'Etat.

L'on peut rapprocher de l'expérience française, tôt interrompue par la guerre, les précédents belge, suisse et anglais.

La loi belge du 29 mai 1948 a prévu un système de primes à la construction de maisons individuelles d'habitation, destinées à l'occupation personnelle et de la famille. Cette prime est versée globalement, dans l'année de la construction. Certaines provinces attribuent des subventions.

En Suisse, l'encouragement à la construction de maisons familiales, simples, mais salubres, sous la forme de subventions, avait été accordé par l'autorité fédérale, à laquelle s'associaient cantons et communes, dont l'apport devait être égal au double de la subvention accordée par l'Etat .La Suisse, grâce à ces mesures, a connu, depuis 1940, une construction en progression constante. Supprimées par un référendum, il est à nouveau question de les rétablir.

D'autre part, en 1946, sur 100 maisons construites avec l'aide de l'Etat, 57 l'ont été par les particuliers, 40 par les coopératives et seulement 3 par les communes.

La mesure nouvelle, dite des « primes annuelles », est à rapprocher de ces précédents étrangers.

L'article 7 de la loi est ainsi conçu:

« Dans les limites et conditions qui seront fixées par décret en conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre des finances et du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme, des primes annuelles pourront être accordées, en vue d'encourager la construction d'immeubles à usage principal d'habitation, ainsi que les travaux ayant pour objet d'accroître la surface ou la capacité des immeubles existants.

« Le taux des primes serait fonction des surfaces habitables, construites ou envisagées.

« Le bénéfice des primes ne pourra être consenti pour une durée supérieure à vingt ans.

« Le montant total des primes annuelles, susceptibles d'être allouées en 1950, en vertu des dispositions qui précèdent, ne pourra pas entraîner, pour chacun des exercices ultérieurs, une charge annuelle supérieure à 300 millions. »

Pour 1950, il a été demandé, à toute éventualité, l'inscription d'un crédit de 20 millions de francs.

Les modalités prévues pour l'octroi de ces primes n'ont pas été publiées, à ce jour. C'est au Crédit foncier qu'incomberait la mission de distribuer les primes aux constructeurs. Une commission nationale et, éventuellement, des commissions départementales, auraient notamment dans leurs attributions de fixer le montant des primes au m2 et à des taux suffisamment intéressants, pour susciter l'essor de la construction.

Nous aurons à préciser qu'en raison même d'une telle formule, qui devrait permettre l'investissement d'une épargne modeste, en période de pénurie de logements, l'on doit déplorer la modicité des crédits prévus et alloués.

∴

B. — La seconde innovation concerne le crédit et la réglementation du Crédit foncier, qui limitait les prêts à la moitié de la valeur de la propriété.

« Désormais, cette limite peut toutefois être dépassée lorsque, indépendamment de l'hypothèque, le prêt est, pour sa totalité ou pour la partie excédant la quotité ci-dessus définie, assorti, soit de la garantie de l'Etat français, de l'Algérie, de la Tunisie, du Maroc, d'un Etat ainsi que d'un territoire de l'Union française, soit d'un nantissement sur des titres émis ou garantis par l'Etat français. »

Cette mesure vise à rénover le crédit hypothécaire, avec le concours du Crédit foncier, par un assouplissement des marges traditionnelles de garantie ou, du moins, en reconnaissant la garantie de bonne fin donnée par les collectivités publiques « qui, sans pourvoir elles-mêmes au financement de la construction, seraient disposées à prendre des engagements en ce sens ».

Déjà, faisant suite à une décision n° 49-29 de l'Assemblée algérienne du 23 juin 1949, homologuée le 2 août 1949 et tendant aux mêmes fins, une convention est intervenue entre le gouvernement général de l'Algérie et le Crédit foncier, les 19 octobre et 15 novembre 1949.

Il s'agit d'un nouveau système de « prêts à la construction » qui permet aux intéressés, grâce à la garantie et aux bonifications d'intérêts accordées par l'Algérie, de se procurer, à un taux réduit, une importante fraction des capitaux qui leur sont nécessaires. Les bénéficiaires sont les particuliers, pour leur propres habitations (maisons individuelles ou collectives), les industriels, commerçants ou agriculteurs, pour le logement de leur personnel.

L'article 22 de la loi, relative au développement des dépenses d'investissement, s'inspirant de ce précédent, prévoit que « la garantie de l'Etat peut être accordée aux prêts consentis par le Crédit foncier de France et le sous-comptoir des entrepreneurs pour la construction de maisons individuelles ou collectives, à usage principal d'habitation, répondant aux conditions qui seront fixées par décret, pris sur le rapport du ministre des finaces et du ministre de la reconstruction et de l'urbanisme ».

Devant la commission de la reconstruction, comme dans le compte rendu présenté au nom du conseil d'administration du Crédit foncier pour l'exercice 1948, M. Deroy formait le souhait de voir le Crédit foncier rester étroitement associé au financement des programmes d'équipement et de restauration du patrimoine immobilier.

Les besoins de la construction s'accomodent mal des nécessités du long terme du Crédit foncier et ce n'est que par l'intermédiaire du sous-comptoir des entrepreneurs que le Crédit foncier a pu concourir à l'extension du domaine immobilier et cela même, dans la mesure où les conditions du marché financier ont permis le placement des obligations qui font la tréso-

rerie de cet établissement. Confiance dans la monnaie, rentabilité immobilière, sont les conditions de son concours aux opérations de construction. L'apport du Crédit foncier a ainsi été limité jusqu'à devenir inexistant, au cours des dix dernières années.

Depuis la libération, les opérations du sous-comptoir ont atteint 20 millions, en 1946, et 200 millions, en 1948.

Il faut reconnaître que le taux d'intérêt des avances du sous-comptoir est élevé.

S'il est de 3,25 p. 100 seulement pour les prêts consentis aux clients du Fonds national d'amélioration de l'habitat ou aux sinistrés, pour compléter les indemnités de dommages de guerre, il s'élève à 8,40 p. 100 pour les prêts consentis à des particuliers, et à 7,40 p. 100 pour les prêts non consolidés par le Crédit foncier.

Les formules de prêts à moyen terme utilisées par certaines entreprises, les opérations de réescompte, ou encore celles des peut permettre la modification qui vient d'intervenir et déjà en application en Algérie, sont de nature à donner au Crédit foncier une activité renouvelée, où pourraient s'employer, comme le souhaite son gouverneur, « son expérience et ses crédits. ».

Le placement des obligations demeure cependant la condition de cette activité.

L'on sait qu'il est limité. Un seul emprunt, par souscription publique, de trois milliards, a été affecté, en 1948, aux opérations de prêts fonciers, qui ne concernent pas essentiellement des opérations de construction. La plus grande partie des capitaux dont le Crédit foncier a pu disposer, au cours des dernières années a été fournie par la Caisse des dépôts ou par les compagnies d'assurances.

L'instauration d'un système de primes annuelles, d'une part et, d'autre part, les facilités d'emprunt auprès du Crédit foncier, ainsi que l'octroi de la garantie de bonne foi consenti par l'Etat et les collectivités publiques marquent une tendance à favoriser le libre investissement des capitaux privés. C'est un appel, bien timide, à l'épargne vers la construction.

Nous aurons à examiner ce qu'il convient d'attendre de telles formules, dont le succès est subordonné à l'accueil et donc à l'information du public intéressé et à une trésorerie suffisante. Le succès de la formule sera servi par l'impératif besoin de se loger, qui doit orienter tous ceux qui le peuvent, à épargner.

⁂

Tels sont les moyens dont nous disposons, pour l'année 1950, étant observé qu'ils serviront, pour une très large part, à des logements qui seront construits ou achevés en 1951-1952.

Les concours (de collectivités locales, des entreprises, des caisses d'allocations familiales) de caractère complémentaire pour les organismes d'habitations notamment et surtout celui de l'épargne privée, sollicitée par les primes à s'investir, en vue, notamment, de s'assurer un logement personnel, viendraient s'ajouter à l'aide ainsi rassemblée.

Peut-on cependant estimer que les logements construits chaque année seraient supérieurs de 50.000 à 70.000, ce qui correspond à un minimum d'environ 100 milliards de francs, au prix de revient actuel?

TROISIEME PARTIE

Moyens préconisés.

Quatre-vingt mille logements seront achevés, au cours de 1950, selon les prévisions du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, dont quarante mille environ, au titre des constructions nouvelles.

D'année en année, le volume des logements neufs doit augmenter, au fur et à mesure de l'achèvement de la reconstruction et notamment, à partir de 1954 ou 1955.

Faut-il se résoudre à limiter les constructions neuves, dans la proportion du sixième de nos besoins annuels, sans cesse accrus d'un déficit chaque année accumulé? Devons-nous admettre de ne réaliser plus implicitement le programme jugé indispensable, qu'à partir de 1954 ou 1955, progressivement? Avons-nous le temps d'attendre?

L'augmentation des loyers, grâce à l'application de la loi de 1948, qui accroît la rentabilité et l'abaissement du coût de la construction sont les deux axes de la politique actuelle du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, qui considère, avec juste raison, que ce n'est que très lentement que nous aboutirons, peu à peu, à faire coïncider le loyer et la rémunération nécessaire au capital investi.

Le Conseil économique ne sous-estime pas l'intérêt fondamental d'une telle politique, qu'il approuve, mais l'on sait, par les constatations du présent rapport, les limites et les conditions imposées à ces moyens par les réalités, aussi bien techniques qu'économiques.

Il convient de n'écarter aucun concours, si minime soit-il et il appartient aux pouvoirs publics d'associer tous les efforts à l'accomplissement d'une œuvre, dont la nation ne perçoit, ni l'urgence, ni l'importance. Si les mal logés sont une majorité, les sans-logis sont, sans doute encore aujourd'hui, une minorité, mais une minorité importante et qui grandit.

Dans ces conditions, le Conseil a voulu tenir compte des suggestions qui ont été portées à sa connaissance. Il s'est cependant défendu de toute illusion: « un logement coûte des matériaux, des heures de travail, des impôts » et il faut que quelqu'un paye tout cela.

L'on ne saurait mieux traduire l'esprit dans lequel ont été recherchées des solutions partielles, pour conclure, sur ce difficile problème du financement de la construction, qu'en citant le rapport présenté au Gouvernement, au nom de la commission du bilan national (importance des ressources et des besoins de l'économie française au cours du premier semestre de l'année 1948).

« Ajuster les demandes aux ressources, c'est faire varier le volume des moyens monétaires placés à la disposition des différents secteurs de l'économie, particuliers, l'Etat, entreprises, à l'aide des deux grands instruments de la politique financière: l'impôt et le crédit.

« Il n'est possible de donner plus à tous que s'il y a, au total, plus de ressources, faute de quoi il n'est pas possible de donner à tous, sans rien reprendre à personne. Il est donc nécessaire de déterminer la limite de ce qui, au total, peut être fait; il est nécessaire aussi de choisir, dans cette limite, ce qui sera fait, par priorité. »

Il faut ajouter que les ressources, elles, peuvent varier.

1° Moyens de financement

Le Conseil économique a examiné les diverses suggestions et propositions formulées depuis la libération, en vue d'accroître les ressources en capitaux.

Sur le plan parlementaire, elles sont nombreuses. Cependant, fait digne de remarque, aucune des propositions de loi que nous allons énumérer n'est venue en discussion.

Une proposition n° 3390 du 13 février 1948, de MM. Minjoz et Badiou, tendait à instituer un service national des logements publics et privés. Constatant qu'il fallait construire, chaque année, 200.000 logements et dans le plus court délai, 4 millions de logements », le projet exposait que, « devant l'énormité de la tâche à entreprendre, on ne saurait négliger aucun concours. ».

La proposition comprenait deux parties: l'une, relative au service public, la seconde, tendant à favoriser la conservation et l'extension du patrimoine immobilier privé.

Dans sa première partie et pour réaliser un plan vingtennal, d'au moins 25.000 logements par an, la proposition, après avoir repoussé l'idée d'une centralisation absolue et la formule de l'Etat constructeur « incline à donner aux offices, moins nombreux, groupés dans le service public national de l'habitation », un aspect plus technique, en adoptant pour eux des méthodes et, dans une certaine mesure, une forme commerciale.

Les offices auraient un banquier: la caisse nationale de l'habitation. Ses recettes consisteraient en dons ou legs, en subventions, en impôts et seraient essentiellement alimentées par:

Une taxe sur la solidarité des foyers français, d'un montant de 200 à 10.000 francs, due par les occupants de locaux d'habitation construits avant le 1er janvier 1946 et établie, en tenant compte de la situation de fortune des contribuables;

Une taxe sur la plus-value des immeubles bâtis et non bâtis et des fonds de commerce situés dans le voisinage des groupes d'habitation créés par les offices publics d'habitation;

Et du produit de deux tranches de la Loterie nationale par an.

Enfin, les offices seraient autorisés à émettre des emprunts à moyen terme, pour se procurer les compléments de capitaux indispensables.

Les annuités de l'emprunt devaient être couvertes, par deux recettes spéciales:

1° Une participation prélevée par le loyer de chaque logement construit par l'office et qui devrait correspondre à 13.000 francs par an, pour quatre pièces;

2° Une participation financière des départements et des communes, qui serait portée à 3 p. 100 du capital réellement investi, jusqu'à l'amortissement total de l'emprunt.

Cette proposition écarte délibérément la notion de rentabilité, en raison de la situation actuelle du pouvoir d'achat.

La seconde partie a trait au patrimoine immobilier privé, qui constitue l'immense majorité des immeubles servant à l'habitation. Le Fonds national d'amélioration de l'habitat voit son rôle étendu aux travaux de surélévation et d'achèvement des locaux à usage principal d'habitation, ses ressources augmentées du quart du produit de la taxe de solidarité et le

prélèvement sur les loyers étendu aux propriétaires d'immeubles non loués, ayant bénéficié du concours financier du Fonds national et aux propriétaires d'immeubles à destination primitive d'habitation, détournés de cet usage depuis le 1er janvier 1930.

Une autre solution consiste à autoriser les caisses d'épargne locales à prêter directement une partie déterminée, mais importante, des dépôts, à certaines conditions, et, sous certaines garanties, au bénéfice de la construction; elle a fait l'objet des propositions de loi n° 2648, du 14 novembre 1947, de M. Minjoz, et n° 3990, du 22 avril 1948, de M. Paumier.

La proposition de résolution n° 964, du 17 décembre 1947, de M. Thome-Pâtenôtre, tendant à établir « une sorte de plan Monnet de la construction », préconisait d'avoir recours à l'emprunt.

La proposition de loi n° 2455, du 13 août 1947, de M. Lafay, proposait, elle aussi, l'emprunt, la contribution de l'Etat, des caisses de sécurité sociale et d'allocations familiales, le produit de l'impôt de solidarité nationale et de la confiscation des profits illicites, les crédits devant être mis en œuvre par des « mutuelles de construction et de gestion d'immeubles ».

La proposition de loi n° 2304, du 7 août 1947, de M. Jacques Bardoux, député, contient des mesures d'ordre très divers.

Sur le plan fiscal, allégement ou surtaxes, qui trouvent leur place dans une étude spéciale de la fiscalité immobilière.

La proposition prévoit une caisse d'amélioration et de reconstruction de l'habitat, alimentée principalement par le prélèvement sur les loyers, aux fins de finances, sous forme d'avances d'une durée de quinze ans, des travaux de construction et d'amélioration.

Enfin, elle fait une obligation aux entreprises industrielles, commerciales ou financières, suivant les cas, d'investir une part de leurs réserves à la construction d'habitations, ou de construire des locaux pour le logement de leur personnel.

C'est cette même idée qui avait inspiré une proposition de résolution n° 1867, du 30 juin 1947, de MM. Gosset, Lespes et de Menthon, tendant à faire financer, par les entreprises industrielles et commerciales, la construction de logements pour leur personnel. On retrouve, dans ces projets, un juste souci de lier étroitement l'augmentation de la production et la construction de logements.

En dehors de l'emprunt et de l'impôt, la participation des entreprises et le prélèvement sur les loyers sont les moyens préconisés.

Enfin, une proposition de résolution n° 820 du Conseil de la République, en date du 24 novembre 1949, sous la signature de M. Debré, tend « à réserver, partir du 1er janvier 1950, la moitié des fonds libérés, au titre de la contrepartie du plan américain d'aide à la France, à la construction de logements ».

Telles sont les propositions, trop sommairement résumées, qui ont été faites sur le plan parlementaire.

Diverses suggestions ont été formulées, et récemment encore, par la Confédération française des travailleurs chrétiens, dans sa « Charte de l'habitat », qui traite de la construction dans son ensemble, de son financement et de la structure des organismes à réformer ou à mettre en place.

Dans ce document, la C. F. T. C. préconise l'établissement d'un programme national de constructions coordonné et établi à l'échelle des besoins de la nation, les moyens propres à assurer le financement de ce plan devant être fournis, à la fois:

Par une dotation annuelle de l'Etat, à inscrire à un chapitre du budget du ministre de la construction, de l'habitat et de l'urbanisme;

Par l'affectation de prélèvements opérés sur la contre-valeur du plan Marshall;

Par le produit d'emprunts à long et à moyen terme, par des subventions accordées par les collectivités publiques, départementales et communales;

Par la participation financière des établissements publics et d'utilité publique, notamment des caisses d'épargne;

Enfin, par la participation financière des établissements publics à caractère industriel ou commercial, des entreprises industrielles ou commerciales et des sociétés civiles.

Les sommes qui pourraient ainsi servir au financement de la construction peuvent, selon la C. F. T. C., se décomposer comme suit pour l'année 1951:

Dotation budgétaire	70 milliards.
Contre-valeur du plan Marshall	35 —
Emprunts	40 —
Participation collectivités départementales et communales	50 —
Participation établissements publics	35 —
Participation des entreprises et sociétés civiles	60 —
	290 milliards.

A ces ressources doivent s'ajouter celles procurées par l'activité des sociétés anonyme d'habitation, la participation des sociétés coopératives, les apports initiaux de ceux qui sollicitent des prêts et le remboursement progressif des prêts accordés par ces différents organismes.

L'origine et la nature des capitaux à investir peut être recherchée, suivant la catégorie des besoins à satisfaire et suivant la nature des opérations de construction à entreprendre. La construction sans profit a des besoins dont il faut tenir compte. D'autre part, une part de l'épargne, que ne serait pas tentée de s'engager dans une opération immobilière sans profit peut, au contraire, s'investir dans un logement à usage personnel et cela d'autant plus facilement qu'elle aura un plus grand intérêt à le faire. Dans ces conditions, une épargne inutilisée peut être appelée à concourir à l'effort général.

Dans tous les pays, une partie des capitaux investis constitue une aide de la collectivité au logement. Cette aide se manifeste, sous forme d'avances remboursables à échéances plus ou moins éloignées et suivant des systèmes variés de taux d'intérêt ou d'amortissement. Elle prend aussi la forme de subventions à fonds perdus. Ce sont là des aspects directs de l'aide de la collectivité.

Il faut donc combiner l'investissement forcé et l'investissement volontaire, de la manière la plus efficace et la plus adéquate aux besoins.

Compte tenu des moyens d'emploi actuels et qu'il n'y a pas lieu de changer, sauf à les aménager, l'investissement forcé doit être suffisamment important pour:

1° Procurer des avances à moyen ou long terme, à taux réduit, aux organismes d'habitation;

2° Couvrir les subventions diverses (bonifications d'intérêts ou primes annuelles);

3° Permettre le financement des compensations (loyer ou accession à la propriété), compte tenu d'un pouvoir d'achat réévalué.

D'aucuns ont fait remarquer que toute aide ayant le caractère d'une subvention ou d'une compensation devrait normalement provenir des ressources budgétaires et de l'impôt. Au contraire, il faudrait recourir à l'épargne, pour assurer le service des avances. Cette position, pour classique qu'elle soit, est sans doute trop rigide, mais elle indique une orientation.

Contre-partie Marshall.

Le Conseil économique n'a pas estimé devoir recourir à la contre-partie Marshall pour servir à des investissements renouvelés exigés par un programme de construction sur de nombreuses années. En Italie, l'économie du plan Fanfani, basé sur une double cotisation patronale et ouvrière, a fait appel, au départ, aux fonds de la contre-partie. Il apparaît normal de la réserver, en France, à la reconstruction et à l'équipement, sous réserve, à ce dernier titre, de préparer une production industrialisée du bâtiment.

Impôts et taxes.

La création d'impôts spécialement affectés se justifie sous l'angle de la solidarité et aussi de l'intérêt national.

Une taxe sur la plus-value des immeubles bâtis et non bâtis et des fonds de commerce serait, sans doute, d'un modeste rapport. Elle s'apparente à la taxe sur les locaux insuffisamment occupés, dont le produit a été affecté au fonds d'amélioration de l'habitat. Le principe de cette taxe est équitable.

Certains se sont montrés favorables à l'établissement d'une taxe spéciale de solidarité, compte tenu de la situation de fortune des contribuables.

Cotisations des entreprises.

Assimilable, à bien des égards, à l'impôt, une cotisation des entreprises en diffère cependant, sous divers aspects.

Nous avons remarqué que le logement a été considéré, dans le plan, en ce qui concerne certaines branches d'industrie, comme un élément d'équipement de l'industrie considérée. La sidérurgie est autorisée à inclure dans ses prix une taxe, dont le produit est affecté au logement.

L'initiative des comités interprofessionnels du logement s'inspire de principes et d'objectifs bien différents, et il convient de ne pas la confondre avec le système de la cotisation obligatoire d'entreprises.

Si l'idée de la cotisation a été proposée en France, c'est dans la pensée que toute amélioration de la production devait avoir des effets sur le niveau de vie des salariés et que l'entreprise devait investir une part de ses profits en logements.

Le plan Fanfani italien procède d'une intention et de nécessités différentes. Il est destiné à accroître l'emploi de la main-d'œuvre, en favorisant la construction d'habitations ouvrières,

Selon l'économie de ce plan, une double cotisation patronale et ouvrière est versée à un fonds national et les logements attribués à des salariés.

Le principe d'une contribution des entreprises, à l'exclusion de tout prélèvement sur les salaires, a été envisagé favorablement par les groupes représentant les organisations syndicales ouvrières. La confédération des travailleurs chrétiens a proposé le taux de 2 p. 100 des salaires, suivant les modalités d'application fixées par l'article 54 du projet de charte de l'habitat élaboré par elle. Elle évalue le rendement de cette cotisation à 50 milliards, pour la première année.

La majorité s'est montrée nettement défavorable à cette contribution; craignant qu'elle ne soit incorporée dans les prix, elle a fait observer que l'aide au logement serait alimentée, dans ce cas, par un impôt indirect de consommation.

Dotations budgétaires.

Plutôt que de recourir à des impositions ou contributions nouvelles, sans en condamner formellement l'emploi, la majorité du Conseil économique a estimé qu'il valait mieux recourir à des économies budgétaires et en affecter le résultat à l'aide à la construction.

Il n'appartient pas au Conseil économique d'entreprendre la discussion du budget, ni d'indiquer la nature ou l'importance des économies à réaliser, mais il estimera de son devoir de rappeler qu'il est un ordre de priorité, dans les besoins de la nation et qu'il suffirait, sans doute, que le Parlement se saisisse de l'ensemble du grave problème du logement urbain et rural, pour choisir, suivant l'intérêt éminent du pays et dégager, en conséquence, les crédits indispensables.

Il a été proposé que cette dotation budgétaire ne soit pas inférieure à 80 milliards, pour la première année.

C'est là un chiffre modeste, comparé à l'ensemble des dépenses budgétaires. Il devrait être retenu comme un minimum, selon un plan revisable chaque année et portant toujours sur la prévision des cinq années suivantes.

Le principe d'une dotation budgétaire, arrêté dans ces conditions, doit être considéré comme une donnée essentielle du financement de la construction.

Prélèvement sur les loyers.

Le prélèvement sur les loyers, son assiette, son taux et son affectation ont déjà fait l'objet, devant le Conseil économique, d'un large débat, à l'occasion du projet de loi relatif au prélèvement, prévu par l'article 44 de la loi du 1er septembre 1948.

Le Conseil a alors émis le vœu que la question soit examinée, dans le cadre du présent rapport.

Présenté, tout d'abord à l'époque où fut discutée la loi, comme une contrepartie de l'effort demandé aux locataires et pour servir à restaurer et à rénover l'ensemble de l'habitat national, le prélèvement a perdu, semble-t-il, dans les intentions du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme une grande partie de son intérêt et de son objet. Avec netteté, le représentant du ministère a précisé qu'il y avait une méthode d'encouragement à la construction, qui ne serait pas retenue, « celle qui consisterait à prélever sur les loyers des constructions bâties, pour subventionner les constructions nouvelles ».

De fait, le projet de loi, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, prévoit, dans le cadre de la loi du 1er septembre 1948, un prélèvement limité à 5 p. 100.

Le rapport présenté au Conseil par M. Beyaert avait évalué le rendement théorique d'un tel taux à (en milliards) :

1950.....	2,5	perçus sur les loyers de 1949.
1951.....	3,25	perçus sur les loyers de 1950.
1952.....	3,75	perçus sur les loyers de 1951.
1953.....	4,5	perçus sur les loyers de 1952.
1954.....	5,5	perçus sur les loyers de 1953.

En présence de ces chiffres et étant donné que les loyers devaient passer, dans le même temps, de 37 milliards, en 1948 à 125 milliards, en 1954, plusieurs groupes du Conseil avaient considéré le taux de 5 p. 100 nettement insuffisant. L'on connaît les positions qui furent alors adoptées (*J. O.*, avis et rapports du Conseil économique, 9 décembre 1949, pages 427 et suivantes). Elles ne se sont pas modifiées.

L'unanimité est réalisée, quant à l'une des affectations du prélèvement prévues par la loi du 1er septembre 1948, à savoir l'entretien et l'amélioration. Les divergences subsistent sur le taux.

Le prélèvement doit-il et peut-il servir, en outre, à financer la construction? La commission a examiné à nouveau cette question, sous l'aspect de la proposition qui lui a été présentée par M. Sauvy.

Le prélèvement, opéré sous une forme ou sous une autre, revêt pour M. Sauvy, le caractère d'une compensation nationale entre locataires. Elle est une solution-type de financement. Si l'on évalue le taux des loyers et surtout celui des logements neufs, l'on doit admettre que quelqu'un payera le déficit de l'exploitation, dès lors que la location représente, pour beaucoup, une part excessive du revenu.

Les occupants privilégiés, parce qu'ils occupent des logements anciens et ceux qui profitent de la taxation générale, alors qu'ils ont un revenu qui leur permettrait de payer un loyer à son prix, doivent assurer, en partie, tout au moins, le financement des logements neufs et leur rentabilité. La solution déjà préconisée dans la revue du bureau international du travail a été reprise, sur le plan du principe, devant la commission.

Le prélèvement peut revêtir de multiples formes, dont M. Sauvy a donné des exemples, allant de la simple obligation pour le propriétaire d'investir en construction neuve une partie du loyer reçu, à la taxe, en passant par l'obligation, cette fois à la charge des locataires, pour un loyer moindre, de payer une prime, qui serait affectée à la construction et qui conférerait un certain droit de priorité aux logements neufs.

Le Conseil économique n'a pas cru devoir retenir cette proposition, en raison de la faible importance des sommes qui seraient ainsi dégagées, qui doivent être affectées en priorité à l'entretien. Certains ont cependant estimé que la rente des logements anciens risquerait d'être abusive, par le jeu continu des réévaluations et que le système préconisé pourrait être repris, en 1954, pour améliorer la rentabilité des constructions nouvelles, par le financement des primes, au mètre carré construit, par exemple.

LE RECOURS A L'ÉPARGNE

En dehors de l'octroi d'une dotation budgétaire, le Conseil économique conseille de recourir à l'épargne.

L'épargne est limitée. Les dépôts des caisses d'épargne ordinaires n'ont augmenté, en francs d'époque, que de sept fois, en 1938 (37,5 milliards) et 1949 (275 milliards). En réalité, il y a un recul de l'épargne (1).

Il est difficile, sinon impossible, d'évaluer les possibilités annuelles d'épargne. On a pu noter qu'« avant guerre, dans le cadre d'une économie libérale, la marge d'épargne était d'environ 15 p. 100 du revenu national (16 p. 100 en France, 14 p. 100 en Angleterre) ». On l'estime, aujourd'hui, très inférieure à ce pourcentage.

Cette « marge peut grandir, en raison des limitations que l'Etat peut apporter à la consommation »; elle reste cependant limitée et surtout, elle ne peut manquer d'être sollicitée par une série d'investissements. Là encore, nous retrouvons le problème des priorités.

Emploi des dépôts des caisses d'épargne.

Doit-on autoriser les caisses d'épargne locales à utiliser elles-mêmes et directement une partie déterminée de leurs dépôts ?

Les avantages et les inconvénients qui peuvent résulter des propositions de loi Minjoz et Paumier, sur la libre disposition, par les caisses elles-mêmes, d'une partie des fonds déposés, par référence aux caisses d'Alsace et de Lorraine, ont été exposés par le directeur général de la caisse des dépôts et consignations et par M. Laurent, représentant le bureau central des caisses d'épargne.

Les aménagements proposés apporteraient-ils une amélioration sensible de la masse des crédits jusqu'alors accordés par le Trésor sur les avances de la caisse des dépôts et consignations ? Il faut répondre négativement, en ce qui concerne les habitations à bon marché.

Rappelons que les versements effectués par la caisse aux organismes d'habitations à bon marché n'ont pas cessé de croître, au cours des trois dernières années. Par le jeu normal de trop larges délais dus aux formalités nécessaires à l'établissement des dossiers — délais qui ne sont nullement reprochés à la caisse dont le concours est, au contraire, apprécié — les payements atteignent maintenant les sommes relativement importantes, bien qu'insuffisantes, qui ont été indiquées.

D'autre part, suivant le texte même des propositions et en fait, ce seraient les collectivités publiques, pour leurs travaux, qui bénéficieraient du financement direct et accessoirement le logement. Encore que cette attitude ne soit pas générale dans les caisses, il est à penser que la plupart apprécieraient que les travaux d'intérêt régional et local soient financés directement, la caisse des dépôts et consignations demeurant plus spécialement chargée des avances accordées aux grands travaux ou au logement.

(1) Annexe: Stock comparé des instruments monétaires 1939-1944-1949, extrait du rapport général de M. Berthoin, conseiller de la République, année 1949, n° 275, page 16.

S'il en est ainsi, l'on perçoit mal l'avantage qui pourrait en résulter, pour le financement des organismes d'habitation. Les engagements de dépenses risqueraient, d'un exercice à l'autre, d'être plus incertains qu'ils ne le sont actuellement.

Le Conseil économique a retiré l'impression que les modifications proposées n'apporteraient pas un concours efficace à la construction, sans préjuger de leur intérêt, sous un autre aspect. De nouveau, elle a dû remarquer que l'investissement en faveur de l'habitat le cédait toujours à d'autres besoins et que, suivant le mot de M. Sauvy « la crise du logement est aussi vigoureusement dénoncée que faiblement combattue ».

Une formule voisine consisterait à libérer l'emploi des dépôts, par priorité, au profit du logement.

Les caisses d'épargne drainent en France les économies des petits épargnants (1). La place que pourraient occuper des organismes similaires aux « buildings societies » anglaises est, par avance, largement occupée par nos caisses d'épargne traditionnelles; les dépôts s'élevaient, à la fin de 1949 à:

275.518.000.000, pour les caisses d'épargne ordinaires;

233.305.000.000, pour la caisse nationale d'épargne.

La masse des dépôts gérée par la caisse des dépôts et consignation est utilisée, notamment sous la forme d'avances au Trésor et le logement occupe une place des plus modestes dans les affectations.

Le Conseil économique a fait sien le vœu souvent formulé au cours des dernières années, en vue d'orienter les dépôts vers un investissement immobilier, sur le plan local ou régional, à partir des caisses, dans une proportion de l'ordre de celle qui a été proposée à d'autres fins, soit 40 p. 100. Les fonds ainsi dégagés seraient mis à la disposition des organismes d'habitation, avec garantie de l'Etat et des collectivités locales.

L'on peut penser que le sens et le goût de l'épargne seraient ainsi encouragés. Dans l'opinion des déposants, les placements de cette nature joueraient en faveur d'un taux de loyer de nature à assurer, sinon une rentabilité, du moins l'équilibre d'exploitation. Ils seraient propres à associer le grand public à l'œuvre nationale de la construction.

Les placements pourraient atteindre annuellement environ 80 milliards de francs.

Ce recours direct aux dépôts des caisses d'épargne est, bien entendu, de nature à priver la Caisse des dépôts d'une partie de ses ressources. Par voie de conséquence, il constitue une concurrence non déguisée au Trésor.

Autres modes de recours à l'épargne.

L'appel à l'épargne en faveur du logement peut revêtir des formes diverses.

Il peut être basé sur le besoin et l'intérêt individuel de l'épargnant, incité à épargner, avant ou après l'acquisition de son logement. C'est la pratique du « livret spécial d'accession à la propriété » que pourraient créer les caisses d'épargne ou bien celle du livret immobilier, suggéré par le centre national pour l'amélioration de l'habitat.

L'intérêt est d'autant plus grand que l'épargnant peut être assuré d'entrer plus rapidement dans son logement. Bien des formules ont été proposées, en vue de faciliter l'accession à la propriété.

Les sociétés de crédit à terme différé.

Certains ont pensé que les sociétés de crédit à terme différé pouvaient apporter un appoint appréciable à la construction.

La Conseil économique avait, le 27 octobre 1949, adopté à l'unanimité un avis relatif aux entreprises de crédit différé. Une distinction était opérée entre les sociétés pratiquant le crédit différé à délai d'attente déterminé et celles qui pratiquaient le crédit différé à délai d'attente indéterminé. Le Conseil avait estimé qu'il y avait lieu de condamner sans appel ces dernières.

Le Conseil s'étonnera que puissent se poursuivre des opérations, dont il avait démontré, suivant le rapport très documenté présenté par M. Luffalla, qu'elles étaient irréalisables sur le plan technique et dont la nocivité est bien connue. Nombreux sont ceux qui cherchent un crédit, qui leur permette de s'assurer un logement et qui s'adressent aux sociétés de crédit différé, à défaut d'autre solution. Devant la commission M. Luffalla a exposé ce que l'on pouvait attendre, selon lui, de sociétés à terme déterminé.

Pour appliquer le système du terme déterminé, l'entreprise de crédit différé est obligée de recourir à des sources de financement extérieures à la collectivité des contractants: dans ces conditions, il est nécessaire de faire appel aux capitaux disponibles sur le marché, donc d'entrer en concurrence avec d'autres demandes de capitaux.

(1) Voir René Laurent: *Le Rôle des caisses centrales d'épargne dans la formation de l'épargne nationale.*

Il a été indiqué que ce système, honnêtement organisé, permettrait de construire annuellement de 1.000 à 1.500 logements.

Pour arriver à un tel résultat, certaines conditions doivent être remplies et certaines transformations apportées dans la structure des caisses:

Tout d'abord, il est nécessaire de réduire à 15 p. 100 les charges de gestion de ces sociétés, qui sont actuellement de l'ordre de 43 p. 100;

Les caisses de crédit différé doivent avoir un capital social important, pour que les emprunteurs extérieurs aient le sentiment d'une certaine sécurité. Parmi les actionnaires de cette société, doivent obligatoirement figurer des banques de dépôt ou des établissements financiers importants;

Les caisses de crédit différé doivent, enfin, limiter le nombre de leurs contrats, sous peine d'être assurées de ne pouvoir se procurer les capitaux nécessaires, dans les délais convenus.

Ces conditions remplies, les caisses de crédit peuvent jouer un rôle utile, sinon important, pour une clientèle limitée, ayant la possibilité d'épargner dix mille francs par mois environ.

Crédit immobilier.

Parmi les moyens qui permettent de concourir à l'effort général de mobilisation de l'épargne, en faveur du logement, notre collègue M. Aroud a insisté sur l'utilité qu'il y aurait à créer une caisse d'épargne immobilière. Celle-ci grouperait les capitaux épargnés chaque mois, afin de les investir *immédiatement* dans l'achat de terrains ou dans la construction. Ainsi le risque de dévaluation serait inexistant, l'épargne étant, au jour même de sa formation, transformée en valeur réelle.

Emprunt.

Puisqu'il faut faire face au déficit immobilier accumulé par les générations passées et bâtir au profit des générations à venir, il est assez légitime de recourir à l'emprunt. Les besoins en logements sont-ils un motif suffisant du succès ? Les sociétés coopératives et les associations syndicales de reconstruction qui ont été autorisées à lancer des emprunts avec une affectation bien précise, ne doivent leur succès relatif qu'au fait qu'il s'agissait d'emprunts locaux ou régionaux. Les emprunts pour la construction devraient donc prendre ce caractère.

PRIMES ANNUELLES

Les primes annuelles au mètre carré construit sont un puissant moyen d'attraction à l'investissement des capitaux privés. L'épargne et la petite épargne groupées peuvent trouver à s'employer, dans une mesure qui dépend largement des modalités qui seront proposées.

Soit une surface moyenne, par logement, de 100 mètres carrés, qui représentent quatre pièces catégorie 2 B ou cinq pièces catégorie 3 A, un crédit de payement de 300 millions, tel qu'il est prévu par la loi, se répartirait de la façon suivante:

1.200 francs par mètre carré à 2.500 logements;
900 francs par mètre carré à 3.300 logements;
600 francs par mèter carré à 5.500 logements;
300 francs par mètre carré à 10.000 logements,

ce qui représente, en supposant un coût moyen de la construction de 50.000 francs par mètre carré locatif, une bonification d'intérêt de 4, 3, 2, 1 et 0,50 suivant le cas.

Cinquante mille logements de 100 mètres carrés bénéficiant d'une prime de 1.000 francs par mètre carré porteraient la dépense à 5 milliards, pour chacune des quinze ou vingt années suivantes. Elles devraient théoriquement révéler une épargne de 145 miliards.

Il ne faut donc pas hésiter à majorer les primes, tout au moins au cours des premières années, afin de donner au système toutes ses chances d'efficacité.

La Confédération générale du travail, contrairement à l'avis de la majorité du Conseil, considère qu'aucune part des fonds publics ne doit être utilisée, pour encourager la construction privée. Ils devraient être réservés exclusivement aux offices d'habitations à bon marché.

C'est un fait que, dans tous les pays, l'aide de la collectivité est destinée à la construction publique, mais aussi à la construction privée, dans une proportion qui varie, selon les circonstances et les besoins en logements.

Si l'on vise à l'efficacité et à construire le plus grand nombre de logements, il faut, non seulement laisser à la construction privée la possibilité de se développer, mais encore l'encourager et drainer ainsi l'épargne inutilisée. Ce qui a été construit au cours des dernières années par l'initiative privée, avec ou sans le concours des sociétés de crédit immobilier, est acquis à notre domaine immobilier.

Les individus isolés ou groupés doivent pouvoir bénéficier des primes et, d'une manière générale, toute construction neuve à usage d'habitation.

Les opérations de construction à l'activité générale qu'elles supposent apporteront à l'Etat de substantielles ressources et au pays un regain d'activité, bien au delà de la mise de fonds d'encouragement représentée par les primes et les bonifications d'intérêt.

LE CRÉDIT

Les mesures propres à faciliter le crédit sont connexes aux méthodes qui viennent d'être préconisées. C'est l'un des moyens dont disposent les pouvoirs publics, pour accélérer la construction.

L'aménagement du volume des prêts du Crédit foncier n'est qu'un exemple de ce que l'on peut obtenir, en associant des garanties.

La commission n'a pas cru devoir reprendre l'étude du crédit hypothécaire, par l'intermédiaire des notaires (1).

Elle a examiné une suggestion de M. Aroud, selon laquelle le candidat constructeur recevrait, sous la garantie de l'Etat, un « bon de crédit » égal au montant de l'immeuble à édifier. Ces bons seraient escomptés à une « Banque nationale immobilière », qui émettrait des billets de banque immobiliers, négociables ou conservés par la Banque de France, en échange de ses crédits. Au fur et à mesure de ses rentrées, la banque immobilière rembourse à la Banque de France.

L'immeuble ainsi construit devient la propriété, pour 33 p. 100 de l'Etat, en échange de sa garantie, pour 66 p. 100 des constructeurs, sous réserve d'un remboursement du capital total en 50 annuités, d'un intérêt de 1 p. 100 sur les sommes restant à rembourser et d'un pourcentage du revenu net de l'immeuble pour un fonds national des familles nombreuses et un fonds d'urbanisme. Enfin, 1 p. 100 est attribué au bureau de bienfaisance.

Le système est complété par une caisse d'assurances mutuelle « à tous risques » et surtout par des facilités données à l'accession à la propriété, en liaison avec la caisse immobilière d'épargne, dont nous avons déjà parlé.

LES IMPÔTS SUR LA CONSTRUCTION ET LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

L'aide financière, la plus simple à réaliser et, de toute manière, assurée d'être efficace, est d'alléger la fiscalité directe et indirecte, qui pèse sur l'habitation.

Les charges fiscales qui affectent la construction sont évaluées à 23 p. 100 de la dépense. Dans l'hypothèse où aucun aménagement n'interviendrait, l'on peut théoriquement et sommairement évaluer à 130 milliards la part d'impôts et taxes inclus dans une dépense globale de 600 milliards.

Le ministère des finances a fait savoir au Conseil économique qu'un projet d'aménagement de la fiscalité immobilière était actuellement à l'étude de ses services et de ceux du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme.

Si l'on doit retenir le principe d'une réforme, l'on ne peut que souhaiter que le Conseil saisisse sa commission compétente, aux fins d'en examiner les modalités.

Par contre, la majorité de la commission n'a pas cru devoir retenir le principe de l'amnistie fiscale, en faveur des capitaux qui s'investiraient dans la construction de logements. Nous nous bornerons donc à rappeler que le système a été admis en Italie et en Pologne.

⁂

Au terme de ces investigations, il faut conclure qu'aucun des concours offerts ne peut, ni ne doit, être refusé.

Parmi tant de propositions, la commission a retenu notamment :

1° La suppression ou l'allégement de certains impôts et taxes qui affectent la construction, du moins les impôts directs sur l'habitation ;

2° Le principe d'une dotation budgétaire suffisante et fixée dans le cadre d'un plan de plusieurs années, procédant d'un choix suivant la priorité des besoins ;

3° L'emploi direct des fonds des caisses d'épargne, en faveur de la construction régionale ou locale et la création d'une épargne immobilière ;

4° L'appel à l'épargne privée, en particulier par le jeu de primes annuelles ou de bonifications d'intérêt de nature et d'importances telles qu'elles conduisent l'épargne à s'investir dans le logement.

L'emploi simultané de ces moyens est subordonné à une politique d'ensemble des investissements, en fonction des besoins du pays, parmi lesquels doit figurer en bonne place le logement. Il est lié à un programme d'ensemble de longue durée.

Parallèlement, doit être poursuivi un double effort, pour abaisser le coût de la construction et améliorer la rentabilité.

Au delà des moyens préconisés et quelles que puissent être les mesures prises pour donner au logement une place importante dans les investissements de la nation et orienter l'épargne privée vers la construction, le problème se ramène, pour l'investissement-logement, comme pour tous les autres, en définitive, à celui-ci : soit consommer moins, soit produire plus. C'est ce second objectif que vise M. Aroud, lorsqu'il propose un « travail volontaire pour l'habitat ». Les heures supplémentaires effectuées, à ce titre, seraient payées à la caisse d'épargne immobilière qui remettrait, en échange, au travailleur, un carnet d'épargne immobilière.

Après une certaine période d'épargne (deux ans au moins), ce carnet serait remboursé, en vue de la construction, sur la base du prix de l'heure de travail, *au moment du remboursement*.

Les représentants des groupes des travailleurs ont déclaré ne pas être opposés au principe d'une coopération active des salariés, en vue d'un accroissement des ressources nationales spécialement affecté au logement, mais ils se sont refusé à prendre en considération un projet qui présuppose, selon leur avis, une unanimité de toute la nation dans l'effort.

Cet effort commun est la condition essentielle de réussite d'une tâche aussi vaste et aussi urgente que la rénovation de notre habitat national, au profit de tous.

II. — MODALITÉS D'EMPLOI DES CAPITAUX

Entre 1919 et 1939, un million quatre cent mille logements ont été construits en France, si l'on ne tient pas compte des 400.000 logements édifiés au titre de la reconstruction. 300.000 sont dus à l'activité des organismes d'habitations à bon marché, 300.000 sont le fait des entreprises industrielles, 800.000, celui de l'initiative privée.

Cette proportion n'est pas immuable et il faut tenir compte des besoins et des aspirations actuelles.

Etant donné les conditions du marché du logement, une large place doit être réservée aux organismes d'habitations pour la construction sans profit, sous la forme locative ou sous la forme d'accession à la propriété, de telle sorte qu'il soit satisfait à la demande, sous une forme ou sous une autre, mais ceci ne veut pas dire que l'on doive renoncer à l'équilibre d'exploitation. Les facilités de crédits accordées, l'étendue et l'importance des marchés, l'absence de profit doivent rendre cet équilibre plus aisé.

La C. G. T. a demandé que le prêt consenti aux offices d'habitation soit égal aux 100 p. 100 de la dépense.

Il n'a pas semblé, cependant, que les offices éprouvaient des difficultés particulières à recueillir les fonds complémentaires, qui n'excèdent pas 10 p. 100, dans le cas de garantie d'une collectivité locale. Il est heureux que les organismes de conseil et de direction des offices participent, par leur effort de recherche, à parfaire le capital indispensable à la réalisation du programme. Ils doivent cependant veiller à sauvegarder la pleine liberté du locataire vis-à-vis de son employeur, dans toute convention passée par eux avec une entreprise du secteur nationalisé ou du secteur privé, avec clause d'attribution à l'entreprise d'un certain nombre de logements pour ses salariés.

Le plan 1950 à 1953 proposé par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme à la commission des investissements, tout au moins dans la forme où celle-ci l'a retenu, et qui nous est seule connue, paraît bien avoir minimisé, d'une part, les capacités d'action des organismes d'habitations à bon marché et, d'autre part, l'importance des besoins.

Le volume des prêts et celui des bonifications d'intérêts ne devraient pas être inférieurs à 100 milliards annuels ; bien que les réformes de fonctionnement souhaitées par les organismes d'habitations à bon marché ne rentrent pas, à proprement parler, dans l'objet du rapport proposé au Conseil économique, le Conseil économique est unanime à considérer que les délais imposés à l'octroi des prêts, par une longue série de démarches et formalités administratives, nuisent au financement des opérations et rendent plus difficiles les prévisions de dépenses.

Il faut, enfin, rappeler que les fonds des organismes d'habitation sont destinés à l'habitat rural, dans une proportion qui ne saurait être inférieure au tiers.

⁂

Les informations du ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, rappelées dans le rapport, indiquent clairement que la construction privée, pour les besoins personnels, dans

(1) Voir Conseil national économique 1938 : Les problèmes du crédit. — III. Le crédit à la construction et au bâtiment.

la majorité des cas, a occupé une place importante dans l'effort d'ensemble, même au cours des trois années écoulées. Cette tendance doit être largement encouragée, qu'il s'agisse d'initiatives individuelles ou d'initiatives groupées, dans le cadre des sociétés de crédit immobilier ou des coopératives, mais aussi en dehors de ces formules.

Toute surface construite réduit d'autant notre pénurie et aucune formule ne peut être, *a priori*, repoussée. Nous ne voudrions pas omettre de citer les courageux efforts d'auto-construction des « castors », similaires aux réalisations suédoises, belges ou russes, particulièrement élevées.

L'activité des sociétés civiles immobilières, pratiquement interrompue depuis 20 ans, pourrait, elle aussi, reprendre, à la faveur d'une réforme de la fiscalité qui les a paralysées.

Si l'acquisition d'appartements neufs se développe à cette occasion, suivant la tendance qui procède du besoin de se loger, il faut bien reconnaître que c'est là une forme d'investissement de l'épargne, dont l'appoint n'est pas non plus négligeable.

⁂

NÉCESSITÉ D'UN PLAN

Nous avons constaté que la France n'avait pas établi de programme d'ensemble, pour le financement de la construction. Le ministre des finances et le commissariat au plan ont indiqué au Conseil économique qu'ils ne pouvaient lui fournir d'utiles informations à ce sujet.

Aucun résultat appréciable ne pouvant être espéré, si les problèmes techniques et financiers de l'habitat ne font pas l'objet d'un plan cohérent, il faut élaborer ce plan, coordonner sans centraliser les efforts de tous.

Dans l'état actuel de l'économie (recherche de l'équilibre de la balance des comptes) et surtout étant donné les conditions psychologiques, le pays étant très peu préparé à un effort extrêmement difficile, pour un bien dont malheureusement il ne ressent pas encore toute la nécessité (les sans-logis étant encore une minorité), il semble indispensable de ne pas se leurrer sur l'efficacité de certaines mesures que l'on pourrait proposer; que ce soit une cotisation sur les salaires, ou des impôts supplémentaires, ou l'affectation au logement des fonds des caisses d'épargne, on resterait toujours dans l'hypothèse d'une concurrence, à l'intérieur des investissements et entre les investissements et la consommation.

Un programme général de construction, portant sur plusieurs années, devrait être établi dans un plan général, de reconstruction, de construction et d'équipement, qui serait présenté par le Gouvernemnet au Parlement, après avis du Conseil économique. A cette condition seulement, l'opinion publique sera informée et les arbitrages entre les besoins pourront s'opérer.

Il convient, dans tous les cas, d'échapper à l'annualité du crédit. Les prévisions de financement doivent être faites pour 5 ans et revisées chaque année. Elles devraient porter toujours sur les cinq années suivantes.

L'effort de construction doit accompagner l'effort d'équipement et les réalisations des années précédentes sont, en ce qui concerne le premier secteur, notoirement insuffisantes.

L'équipement ne doit pas être considéré comme une fin en soi, mais comme un ensemble de moyens permettant d'améliorer la situation des Français et spécialement des salariés. Il est essentiel que ce souci d'amélioration se manifeste, notamment dans le secteur de l'habitat. C'est pour cet ensemble de raisons qu'il faut considérer que, dans la situation actuelle, il est nécessaire que les ressources de la nation soient réparties judicieusement au bénéfice de l'équipement de la construction et de la consommation.

Le Conseil économique a préconisé la création d'une caisse de la construction. Il ne s'agirait pas de monopoliser ou de centraliser tous les crédits à la construction, puisque nous avons admis un retour au libre investissement de l'épargne en faveur des réalisations locales ou régionales; il s'agirait bien plutôt d'un fonds national, pour la construction de l'habitat, au bénéfice duquel seraient affectées les ressources qui auraient été dégagées sur le plan national.

Les institutions existantes, dont la compétence est reconnue (tels le Crédit foncier et la Caisse des dépôts et consignations) pourraient, comme organismes d'exécution, assurer l'emploi des ressources du fonds, en exécution du plan prévu sous le contrôle des pouvoirs publics.

Un conseil national de l'habitation aurait la charge de gérer ce fonds, mais, de manière plus large, il pourrait, en associant les représentants des assemblées et des organisations économiques et sociales du pays, poursuivre une politique du logement urbain et rural, à la mesure des besoins.

Pour difficile qu'apparaisse l'effort demandé à la nation, il n'existe aucune raison sérieuse pour l'ajourner.

⁂

Au cours de la discussion générale qui a suivi l'exposé du rapporteur, diverses critiques ou suggestions ont été apportées au rapport de la commission, notamment par les représentants des travailleurs (C. G. T.) et (C. F. T. C.) et par MM. Aroud et Sauvy.

Les représentants des travailleurs (C. G. T.) ont notamment déclaré qu'un programme de construction et de rénovation de l'habitat était, à leurs yeux, incompatible avec la politique économique et financière du Gouvernement; pour eux, le poids que font peser sur le budget les dépenses militaires rend dérisoires les sommes qui peuvent être consacrées à la construction et à la reconstruction.

Par ailleurs, ont-ils souligné, la classe ouvrière est incapable de payer les loyers nécessaires, pour asurer la rentabilité capitaliste de la construction. Aussi, les capitalistes se détournent-ils des placements immobiliers; la construction de logements est arrêtée. En tout état de cause, le problème du logement ne peut être complètement résolu, dans le cadre de la rentabilité capitaliste; aux Etats-Unis, combien de taudis existent et combien de sans-logis ?

Enfin, la classe ouvrière peut avoir à souffrir indirectement, s'il est admis que les finances publiques peuvent concourir à la construction privée.

En effet, l'application de la législation d'habitations à bon marché permet au patronat, par l'intermédiaire des centres professionnels de logement, de s'assurer la possession d'immeubles dont il n'a financé la construction qu'à concurrence de 10 p. 100. Par le jeu des clauses accessoires au contrat de travail, certains employeurs peuvent ainsi faire dépendre le logement de leurs ouvriers de leur acceptation de salaires insuffisants.

Il ne faut pas fonder des espoirs sur l'allocation de logement. Celle-ci n'a été qu'un prétexte, pour justifier une hausse de loyers. En fait, elle n'est attribuée, et ne peut l'être, en raison des conditions mises à son obtention, qu'à un nombre infime de salariés. De plus, les familles ayant déjà un logement confortable peuvent en bénéficier.

C'est dans ces conditions que le groupe des travailleurs (C. G. T.) a manifesté son hostilité au projet de résolution élaboré par la commission de la reconstruction et déposé un contre-projet préconisant notamment :

La suppression de toute aide financière de l'Etat ou des collectivités à la construction privée, pour la réserver aux offices publics d'habitations à bon marché;

Des mesures destinées à utiliser au maximum le potentiel des logements existants.

Des mesures tendant à accorder des avantages particuliers aux logements populaires.

De telles mesures seraient-elles suffisantes ? Un membre du Conseil, M. Sauvy, a marqué combien il doutait de l'efficacité des mesures préconisées par la C. G. T., aussi bien que de celles proposées par la commission de la reconstruction et regrettait que le Conseil ne soit pas décidé à admettre le système qu'il avait exposé à la commission (cf. ci-dessus) de compensation et de prélèvement sur les loyers.

D'autres observations ont été présentées, notamment par M. Aroud, de la Confédération nationale des sinistrés et le groupe des travailleurs (C. F. T. C.), qui tendaient à compléter les propositions de la commission.

Le représentant des travailleurs (C. F. T. C.) a notamment souligné la disproportion existant entre les besoins et les ressources, en matière de logements. La rentabilité de la construction ne résoudra pas le problème de la construction, dont la solution se trouve dans une meilleure distribution du revenu national. Pour dégager les ressources financières nécessaires à la réalisation d'un programme de construction, établi à l'échelle des besoins, il faut opérer une réforme d'ensemble, comportant la modification de la législation actuelle, en ce qui concerne le coût de la construction et le pouvoir d'achat.

Aussi, est-il nécessaire de créer un organisme chargé de coordonner et de centraliser les ressources du financement et de rechercher les moyens d'abaisser le coût de la construction. Le problème de l'habitat doit être étudié, dans le cadre d'une politique générale des investissements.

Un moyen de financement, consistant en un prélèvement de 2 p. 100 sur les entreprises industrielles et commerciales, est écarté. C'est regrettable, car il serait possible de prélever une partie des profits capitalistes, sans entraîner une répercussion sur les prix.

M. Aroud, de son côté, a fait remarquer que, jusqu'à présent, c'est grâce aux petits capitalistes qu'a été construite la plus grande partie du patrimoine immobilier français. Il a exposé et préconisé des méthodes permettant d'encourager l'accession à la propriété, méthodes exposées par des notes qu'il avait remises à la commission et que celle-ci avait discutées. Ces méthodes sont d'ailleurs analysées dans le rapport.

⁂

Le Conseil économique n'a pas suivi ces différentes argumentations.

Il a estimé que les propositions de sa commission formaient un ensemble cohérent. Contre l'opinion du groupe des travailleurs (C. G. T.) il a voulu maintenir la possibilité de l'accession à la propriété, dans le cadre de la législation des habitations à bon marché et le développement du recours à l'initiative privée, pour assurer la construction de logements.

Le jeu de primes et de subventions à la construction privée, l'appel à une épargne, qui reste inutilisée en France, lui ont semblé des instruments propres à donner un tremplin au développement de la construction.

C'est dans ces conditions qu'il a adopté, par 73 voix et 63 abstentions, la résolution ci-après.

2° Résolution formulée par le Conseil économique, dans sa séance du 9 mars 1950.

Le Conseil économique (1),

Vu sa résolution, en date du 14 janvier 1949, par laquelle il s'est saisi de l'étude d'une charte de l'habitat, dont le problème du financement de la construction constitue l'une des parties;

Vu ses avis formulés, en date des 13 février 1948, 23 avril 1948, 16 novembre 1948, 8 décembre 1948, 21 décembre 1948, 9 décembre 1949;

Après avoir entendu le rapport présenté, au nom de sa commission de la reconstruction, des travaux publics et de l'urbanisme par M. Dary;

Après avoir refusé de prendre en considération (2) un contre-projet de résolution présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.), qui préconisait des mesures tendant notamment à l'utilisation maxima des logements existants, à développer particulièrement la construction de logements populaires, en leur assurant un certain nombre d'avantages et, plus particulièrement, en leur réservant le monopole du concours des finances et des caisses publiques (3);

Considérant que, tant pour assurer le renouvellement du patrimoine immobilier que pour permettre de satisfaire les besoins croissants de la nation en logements, besoins dus à l'augmentation de l'espérance de vie, ainsi qu'à l'augmentation des naissances, la France doit construire 300.000 logements par an, pendant 30 ans, correspondant à un effort financier de 600 milliards, annuellement;

Considérant que, selon les prévisions, 50.000 logements neufs seront achevés en 1950, qu'en l'absence de plan et par les méthodes en cours, ce chiffre ne pourra s'élever que très lentement d'année en année et qu'il restera, par conséquent, largement en deçà des besoins;

Considérant que la part du revenu national consacrée à entretenir, développer ou améliorer le patrimoine immobilier est plus de dix fois inférieure à ce qu'elle devrait être;

Considérant que le logement, bien essentiel et d'intérêt public, n'occupe pas la place qu'il mérite dans la hiérarchie des besoins nationaux;

Considérant qu'il est nécessaire d'étendre l'effort déjà entrepris pour la reconstruction, de le compléter et de le poursuivre par une politique générale d'extension et de rénovation de l'habitat français, aussi bien dans les campagnes que dans les villes;

Que le défaut de programme conduit d'ores et déjà à la limitation, pour le moins paradoxale, de l'emploi de matériaux relativement surabondants (ciments et aciers) et de la main-d'œuvre);

Que le bâtiment, appelé à un vif essor, animerait un large secteur d'activité, source de richesse pour le pays;

Considérant que le coût de la construction peut être abaissé et qu'il convient d'encourager toutes recherches tendant à industrialiser le bâtiment, grâce à la normalisation;

Qu'à ce titre encore, il y a lieu de faire bénéficier le bâtiment des crédits d'investissement indispensables à la standardisation de la construction, industrie essentiellement productive;

Considérant que, s'il est nécessaire d'obtenir une meilleure répartition des dépenses à l'intérieur du budget individuel et familial, au profit du logement, cette conversion est cependant fonction d'un pouvoir d'achat suffisant et que, pour une partie de la population, la part du budget consacrée aux autres dépenses essentielles est incompressible;

Que la construction en neuf doit tenir compte de cet élément et qu'il est, dès lors, essentiel d'aménager en conséquence le pouvoir d'achat;

Considérant que la réévaluation des loyers, mesure indispensable, doit assurer une rentabilité normale et, pour les constructions édifiées sans profit (habitations à bon marché), l'équilibre d'exploitation;

Considérant que les divers organismes d'habitations à bon marché, qui construisent pour la location ou pour l'accession à la propriété, sont en mesure d'étendre plus largement leur activité et d'employer des crédits plus importants;

Qu'il serait souhaitable de simplifier les formalités exigées de ces organismes;

Considérant que les prêts accordés par le moyen des avances consenties par la caisse des dépôts et consignations provenaient d'une faible partie des dépôts des caisses d'épargne, qu'il y a lieu d'affecter, désormais, plus largement à l'aide à la construction;

Considérant que la grave pénurie de logements est de nature à encourager l'épargne individuelle à s'investir dans la construction de logements à usage personnel, qu'il convient d'ailleurs de recourir d'une manière aussi large que possible à l'épargne inutilisée;

Considérant que les impôts perçus à l'occasion de l'édification d'un immeuble, depuis l'achat du terrain jusqu'à sa terminaison, s'élèvent à 23 p. 100 du coût total;

Qu'il convient d'alléger les charges fiscales pesant sur les opérations de construction, comme sur l'habitation,

Émet l'avis:

Qu'il y a lieu (1) de compléter et prolonger l'œuvre de la reconstruction de logements, afin de satisfaire aux urgences constatées et aux besoins permanents en logements neufs, évalués annuellement à 300.000, pendant trente ans (2);

Que, pour atteindre ce but, dans les délais les plus proches, les mesures suivantes soient mises en œuvre:

I. — *Sur le plan technique:*

Que l'abaissement du coût de la construction soit recherché, notamment par la voie de l'industrialisation et grâce à la normalisation, en fonction d'un plan de construction de longue durée et qu'à cet effet, soient accordés les crédits d'équipement aux industries intéressées (3) (4).

(1) L'ensemble de la résolution a été adopté au scrutin public par 73 voix contre 63 abstentions (voir le dépouillement de ce scrutin n° 8 à l'annexe 1, page 148).

(2) Ce vote a été acquis au scrutin public, par 99 voix contre 35 (voir le dépouillement de ce scrutin n° 1 à l'annexe 1, page 146).

(3) Voir texte du contre-projet, page 145.

(1) Un amendement présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) a été rejeté au scrutin public par 66 voix contre 35 et une abstention (voir le dépouillement de ce scrutin n° 2 à l'annexe 1, page 146). Cet amendement tendait à ajouter au dispositif de l'avis l'alinéa suivant:

« Qu'il y a lieu de prendre *les mesures tendant à satisfaire les besoins les plus urgents et à limiter le volume des constructions neuves, par l'utilisation maximum du potentiel de logement existant*: recensement, réquisition et aménagement des locaux d'habitation, des locaux industriels et commerciaux et des dépôts de marchandises insuffisamment occupés, ainsi que des résidences secondaires. »

(2) Un amendement, présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) a été rejeté au scrutin public par 94 voix contre 36 et une abstention (voir le dépouillement de ce scrutin n° 3 à l'annexe 1, page 146). Cet amendement tendait à ajouter, entre le premier et le second alinéa du dispositif de l'avis, l'alinéa suivant:

« Que les mesures tendant à garantir la réalisation des constructions neuves doivent consister dans l'intégration de la construction de logements populaires dans le plan de modernisation et d'équipement. »

(3) Un amendement présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) a été rejeté au scrutin public par 85 voix contre 36 et 10 abstentions (voir le dépouillement de ce scrutin n° 4 à l'annexe 1, page 147). Cet amendement tendait à remplacer cet alinéa par le texte suivant:

« Que l'abaissement du coût de la construction soit recherché par l'industrialisation de la construction de logements populaires et l'exonération fiscale de cette construction. »

(4) Le mot « notamment » a été ajouté au texte de la commission, par l'adoption à main levée, d'un amendement présenté par M. Liénart, au nom du groupe des travailleurs (C. F. T. C.) et accepté par le rapporteur.

II. — *Sur le plan de la rentabilité:*

Qu'en ce qui concerne la construction privée, la rentabilité et, pour la construction sans profit (habitations à bon marché), l'équilibre d'exploitation soient atteints progressivement et maintenus par une revalorisation de la part des revenus individuels et familiaux affectés au logement, cette réévaluation étant subordonnée à un aménagement du pouvoir d'achat et à des compensations dépendant des situations individuelles (économiquement faibles et charges de famille) (1).

Qu'en particulier, les charges financières des organismes d'habitations à bon marché soient allégées, afin de leur permettre de répondre aux besoins manifestés, tant au titre de la location que de l'accession à la propriété et que les formalités exigées pour l'obtention des prêts soient simplifiées et abrégées (2).

III. — *Sur les moyens de financement* (3):

Que, compte tenu des limites et des délais dont les mesures précédentes sont nécessairement assorties, divers moyens, parmi d'autres, soient retenus dans le cadre d'un plan de financement de constructions nouvelles, à savoir:

1° La suppression ou l'allègement de certains impôts et taxes qui entrent dans les charges financières de la construction et plus spécialement des impôts directs qui pèsent sur l'habitation, cette libération fiscale étant de nature à provoquer la création d'une épargne, en vue de s'appliquer à ce bien réel;

2° Une dotation budgétaire suffisante préférée à des taxes spéciales, à la condition que son renouvellement soit assuré, d'année en année, avec un minimum annuel;

3° L'emploi, par priorité, des fonds des dépôts des caisses d'épargne, en faveur notamment de la construction régionale ou locale et l'encouragement à la formation d'une épargne immobilière;

4° Le recours à l'épargne privée, sous les deux formes suivantes:

a) Par la voie d'emprunts locaux;

b) Par le jeu de primes annuelles ou de bonifications d'intérêt, de nature et d'importance telles qu'elles conduisent l'épargne inutilisée à s'investir dans le logement (1);

Que les ressources dégagées et affectées aux organismes d'habitation soient équitablement réparties, selon une proportion fixée chaque année, au profit, d'une part, des offices publics, d'autre part, des autres organismes (en particulier, coopératives et sociétés de crédit immobilier);

Que les fonds publics ne doivent pas bénéficier aux constructions, dont la location pourrait, sous forme directe ou indirecte, être liée au contrat de travail (2);

Que les ressources spécialement affectées à l'aide à la construction soient comptabilisées à un fonds spécial et gérées en exécution du plan de financement (3).

IV. — *Sur le plan général:*

Que la politique du logement, étant donné ses objectifs, soit partie intégrante de la politique économique et sociale du pays et que, à ce titre, les mesures ci-dessus préconisées soient appliquées simultanément, en exécution d'un programme d'ensemble de cinq années, élaboré dans le cadre d'un plan plus général comprenant l'équipement, la reconstruction et la construction (4);

Que ce programme soit revisable chaque année et porte, d'année en année, sur la prévision des cinq années suivantes, avec un palier minimum;

Que, pour réaliser ce programme, permettant, à la fois, la normalisation et le financement du logement, il y a lieu d'opérer un choix préalable dans les investissements publics et privés et une orientation des dépenses publiques, du crédit et de l'épargne résultant d'un arbitrage du Gouvernement et du Parlement;

Que le Parlement apprécie, avant le 31 décembre 1950, l'ordre de priorité des divers besoins nationaux, sur la proposition qui lui serait faite par le Gouvernement, après avis du Conseil économique, d'un plan général de financement des divers investissements, compte tenu du revenu national et des besoins de la consommation (5);

Que, en tout état de cause, une dépense de 600 milliards par an est nécessaire pour couvrir les besoins en logements (reconstruction et logements nouveaux) et qu'un tel effort financier exige une meilleure distribution du revenu national et un accroissement de celui-ci.

---

(1) Un amendement, présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.), a été rejeté au scrutin public par 77 voix contre 36 et 41 abstentions (voir le dépouillement de ce scrutin n° 5 à l'annexe 1, page 147). Cet amendement tendait à remplacer cet alinéa par le texte suivant:

« Sur les mesures tendant à réduire le montant des loyers des logements populaires, tout en assurant l'équilibre des offices publics d'habitations à bon marché:

Que soient instituées des bonifications d'intérêts, à la charge du budget ordinaire de l'Etat;

Que les loyers des logements populaires bénéficient d'une exonération fiscale;

(2) Un amendement présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) a été rejeté au scrutin public par 73 voix contre 54 et 7 abstentions (voir le dépouillement de ce scrutin n° 6, à l'annexe 1, page 147). Cet amendement tendait à remplacer cet alinéa par le texte suivant:

Sur les mesures tendant à garantir la capacité de payement des locataires des logements populaires:

Que soit prise en charge, dans la détermination du salaire minimum prévu par la législation des conventions collectives, l'intégralité du loyer d'un logement populaire neuf.

(3) Un amendement présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) a été rejeté au scrutin public par 91 voix contre 35 et 10 abstentions (voir le dépouillement de ce scrutin n° 7 à l'annexe 1, page 148). Cet amendement tendait à substituer au paragraphe du projet d'avis le texte suivant:

a) Mesures tendant à assurer à la construction de logements populaires le monopole des concours des finances publiques et des caisses publiques;

Qu'il soit interdit à l'Etat, aux collectivités locales, aux caisses d'épargne, à la caisse des dépôts et consignations, aux caisses d'allocations familiales, etc. de subventionner toute autre construction immobilière, à usage d'habitation, que la construction de logements populaires par les offices publics d'habitations à bon marché, à la diligence et sous le contrôle exclusif des collectivités locales.

(3) Un amendement, présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.), a été rejeté à main levée. Il tendait à substituer au paragraphe du projet d'avis le texte suivant:

b) *Mesures tendant à assurer effectivement le financement de la construction de logements populaires:* ce financement devrait être assuré par le recours organisé aux ressources énumérées ci-dessous, dans l'ordre de leur priorité décroissante:

Constitution du capital initial par les collectivités locales;

Contribution des caisses d'allocations familiales, des caisses d'épargne et de la caisse des dépôts et consignations;

Souscription des compagnies d'assurances, lesquelles seraient tenues d'investir une fraction déterminée de leurs réserves dans la construction de logements populaires;

Emission d'emprunts locaux avec la garantie de l'Etat;

Dotation du budget de modernisation et d'équipement.

(1) Un amendement, présenté par M. Caujolle, a été rejeté à main levée. Cet amendement tendait à substituer à l'ensemble du paragraphe le texte suivant:

« 4° L'appel à l'épargne privée:

« *a)* En autorisant l'émission d'obligations immobilières, dont l'annuité initiale varierait en fonction du salaire moyen départemental, base légale des ajustements de loyers;

« *b)* S'il y a lieu, par l'octroi de primes annuelles ou de bonifications d'intérêt et par toutes autres mesures propres à inciter l'épargne à s'investir dans le logement ».

(2) Ce texte a été ajouté au texte de la commission à la suite de l'adoption à main levée d'un amendement présenté par MM. Caquot et Grimpret et accepté par le rapporteur.

(3) Un amendement présenté par M. Liénart, au nom du groupe des travailleurs (C. F. T. C.), a été rejeté à main levée. Cet amendement tendait à remplacer cet alinéa par le texte suivant:

« Qu'il y a lieu de créer un fonds national du logement, constitué par les ressources spécialement affectées à la construction, ces ressources devant être gérées en exécution du plan de financement. »

(4) Un amendement présenté par M. Liénart, au nom du groupe des travailleurs (C. F. T. C.), a été rejeté à main levée. Il tendait à remplacer cet alinéa par le texte suivant:

« Que la politique du logement, étant donné ses objectifs, soit partie intégrante de la politique économique et sociale du pays et qu'à cet effet, il soit créé un conseil supérieur de l'habitat, chargé de préparer l'élaboration des mesures ci-dessus préconisées et de veiller à leur exécution, dans le cadre d'un programme d'ensemble, qui pourrait être fixé à cinq années et devrait s'inscrire dans un plan plus général, comprenant l'équipement, la reconstruction et la construction. »

(5) Un amendement, présenté par M. Caujolle, a été rejeté à main levée. Cet amendement tendait à substituer à cet alinéa le texte suivant:

« Que le Parlement apprécie, avant le 31 décembre 1950, l'ordre de priorité des divers besoins nationaux, sur la proposition qui lui serait faite par le Gouvernement, après avis du Conseil économique, d'un plan général de financement des divers investissements, compte tenu du revenu national, des besoins de la consommation et du maintien de l'activité normale de celles des branches productrices des biens intrumentaux qui ne sont pas susceptibles d'adapter leur production aux besoins spécifiques de l'industrie du bâtiment. »

Contre-projet de résolution présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.) sur la question du financement de la construction.

EXPOSÉ INTRODUCTIF

Le groupe de la C. G. T. rappelle les principes et propositions dont celle-ci a demandé l'application, en particulier dans son rapport général de 1947 sur le problème du logement et de la construction, dont M. Arrachard, secrétaire général de la fédération C. G. T. des travailleurs du bâtiment, des travaux publics, des matériaux de construction et du bois, avait saisi la commission de la reconstruction, des travaux publics et de l'urbanisme, dès la constitution de celle-ci.

Sans méconnaître l'intérêt des études entreprises et des renseignements recueillis, le groupe de la C. G. T. doit regretter que la majorité de la commission accepte de présenter aujourd'hui au Conseil un projet d'avis qui n'apporte rien de précis, ni de vraiment constructif: « La montagne accouche d'une souris », a dit un de nos collègues des conclusions de la commission, tout en les acceptant, d'ailleurs.

Il faut cependant avoir le courage de dire pourquoi l'on ne construit pas, pourquoi l'on ne soumet pas de plan général de reconstruction, de construction, de modernisation et d'équipement à l'approbation du Parlement, après avis du Conseil économique, pourquoi l'on ne dégage pas (pour rester dans le seul domaine du financement de la construction) les ressources nécessaires au financement d'un programme annuel minimum de 150.000 logements neufs, à poursuivre pendant dix ans et plus, programme minimum sur lequel tout le monde se déclare d'accord.

Ne rien dire, c'est approuver le ministre de la reconstruction, lequel se borne à construire, en paroles, 20.000 logements par mois et attribue à « l'imprévoyance et la lâcheté des Français » sa propre carence et celle du Gouvernement, dont il fait partie.

Il est clair, cependant, qu'un programme de construction et de rénovation de l'habitat est incompatible avec la politique économique et financière du Gouvernement actuel, avec le budget de l'Etat, qui en est l'expression. On ne peut construire ou reconstruire des maisons, des écoles, des hôpitaux, en affectant plus de 600 milliards à des dépenses militaires. Tout en s'estimant convaincu de l'incapacité du régime capitaliste à apporter désormais en France des solutions suffisamment larges au problème du logement, le groupe de la C. G. T. déclare que le Conseil économique se doit de donner un avis positif et de proposer des mesures constructives.

C'est pourquoi il oppose au néant du projet d'avis de la majorité de la commission le contre-projet ci-dessous, réalisable dans le cadre d'une politique économique et générale opposée à celle actuellement pratiquée, d'une politique d'indépendance nationale et de progrès économique et social, d'une politique de large équilibre des finances publiques, assuré par une réduction massive des dépenses militaires et par la mise en œuvre d'une réforme fiscale réelle et démocratique.

Contre-projet de résolution.

Le Conseil économique,

Considérant:

1° La nécessité de réaliser, chaque année, en sus de la reconstruction, au bénéfice de laquelle doivent être maintenues les dispositions fondamentales de la loi du 28 octobre 1946 et indépendamment de la construction d'habitations rentables, du point de vue capitaliste, la mise à la disposition de la population laborieuse des villes et des champs de 150.000 logements, sains et confortables, à prix et loyers réduits;

2° L'impossibilité actuelle, eu égard à la législation sur les loyers et à la situation des salaires et des prix, d'assurer la rentabilité, au sens capitaliste du terme, de ce type de logements populaires,

Et, par conséquent, la nécessité de limiter le volume des constructions et leur coût et de leur réserver le concours des finances et des caisses publiques;

3° La nécessité de décourager le développement, d'ailleurs quantitativement insuffisant, de logements populaires, dont le contrat de location est dépendant du contrat de travail (C. I. L.) et de redonner vie, au contraire, à la législation des H. B. M., en affirmant le caractère de service public du logement populaire,

Émet l'avis:

Qu'il convient d'assurer le financement de la construction, dans le secteur prioritaire de la construction de logements populaires, par l'application des mesures suivantes:

a) *Mesures tendant à satisfaire les besoins les plus urgents et à limiter le volume des constructions neuves, par l'utilisation maximum du potentiel de logement existant:* recensement, réquisition et aménagement des locaux d'habitation, des locaux industriels et commerciaux et des dépôts de marchandises insuffisamment occupés, ainsi que des résidences secondaires;

b) *Mesures tendant à garantir la réalisation des constructions neuves:* intégration de la construction de logements populaires dans le plan de modernisation et d'équipement;

c) *Mesures tendant à réduire le coût des constructions neuves:* industrialisation de la construction des logements populaires; exonération fiscale de cette construction;

d) *Mesures tendant à assurer à la construction de logements populaires le monopole des concours des finances publiques et des caisses publiques:* interdiction à l'Etat, aux collectivités locales, aux caisses d'épargne, à la caisse des dépôts et consignations, aux caisses d'allocations familiales, etc., de subventionner toute autre construction immobilière à usage d'habitation, que la construction de logements populaires, par des offices publics d'habitations à bon marché, à la diligence et sous le contrôle exclusif des collectivités locales.

e) *Mesures tendant à assurer effectivement le financement de la construction de logements populaires:* ce financement devrait être assuré, par le recours organisé aux ressources énumérées ci-dessous, dans l'ordre de leur priorité décroissante:

Constitution du capital initial par les collectivités locales;

Contributions des caisses d'allocations familiales, des caisses d'épargne et de la caisse des dépôts et consignations;

Souscriptions des compagnies d'assurances, lesquelles seraient tenues d'investir une fraction déterminée de leurs réserves dans la construction de logements populaires;

Emission d'emprunts locaux, avec la garantie de l'Etat;

Dotations du budget de modernisation et d'équipement.

f) *Mesures tendant à réduire le montant des loyers des logements populaires, tout en assurant l'équilibre des offices publics d'habitations à bon marché:*

Bonifications d'intérêt, à la charge du budget ordinaire de l'Etat; exonération fiscale des loyers des logements populaires.

g) *Mesures tendant à garantir la capacité de payement des locataires des logements populaires:* prise en compte, dans la détermination du salaire minimum prévu par la législation des conventions collectives, de l'intégralité du loyer d'un logement populaire neuf.

ANNEXE I

SCRUTIN N° 1

Sur la prise en considération du contre-projet présenté par le groupe des travailleurs (C. G. T.).

Nombre de votants..... 134

Pour l'adoption..... 35
Contre l'adoption..... 99

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (35).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — M. Joliot-Curie.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.
F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (99).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Desmeroux, Ferré, Forget, Gauthier, Guellati, Haniquaut (C.F.T.C.), Laborbe, Lamour, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Robin, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Grégory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Blum-Picard, Grimpret, Lellouche.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.
Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thouinyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Fromont, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.
C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.
C.G.C. — M. Ducrôs.

Groupe de l'Union française. — MM. Bernard, Bouruet-Aubertot, Guinaudeau, Lawrence, Mage, Paillieux (C.F.T.C.), Poilay.

SCRUTIN N° 2

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs (C.G.T.), relatif à l'utilisation maxima des logements existants.

Nombre de votants..... 122

Pour l'adoption..... 35
Contre l'adoption..... 86
Abstention 1

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (35).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — M. Joliot-Curie.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.
F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (86).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Desmeroux, Ferré, Forget, Laborbe, Leclercq, Mangeard, Massot, Tardy, Lyonnet.

Groupe de l'artisanat. MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Grégory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.
Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thouinyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Fromont, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.
C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bernard, Bouruet-Aubertot, Guinaudeau, Mage, Poilay.

S'est abstenu (1).

Groupe de l'agriculture. — M. Robin.

SCRUTIN N° 3

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs (C.G.T.), relatif à l'intégration de la construction de logements populaires dans le plan de modernisation et d'équipement.

Nombre de votants..... 131

Pour l'adoption..... 36
Contre l'adoption..... 94
Abstention 1

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (36).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.
F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (94).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Desmeroux, Ferré, Forget, Gauthier, Guellati, Haniquaut (C.F.T.C.), Laborbe, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Fromont, Marchal.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bernard, Bouruet-Aubertot, Guinaudeau, Lawrence, Mage, Paillieux (C.F.T.C.), Poilay.

S'est abstenu (1).

Groupe de la pensée française. — M. May.

SCRUTIN N° 4

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs (C.G.T.), relatif à l'abaissement du prix de la construction.

Nombre de votants..... 131

Pour l'adoption..... 36
Contre 85
Abstentions 10

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (36).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (85).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Desmeroux, Ferré, Forget, Gauthier, Guellati, Haniquaut (C.F.T.C.), Laborbe, Lamour, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Robin, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bouruet-Aubertot, Guinaudeau, Lawrence, Mage, Paillieux (C.F.T.C.), Poilay.

Se sont abstenus (10).

Groupe des travailleurs. — C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

SCRUTIN N° 5

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs (C.G.T.), et relatif aux mesures tendant à réduire le montant des loyers des logements populaires tout en assurant l'équilibre des offices publics d'habitations à bon marché.

Nombre de votants..... 124

Ont voté pour..... 36
Ont voté contre..... 77
Se sont abstenus..... 11

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (36).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — MM. Joliot-Curie, Sauvy.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (77).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Ferré, Forget, Gauthier, Guellati, Laborbe, Lamour, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Fromont, Marchal, May.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs. — C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bouruet-Aubertot, Guinaudeau, Mage, Poilay.

Se sont abstenus (11).

Groupe de l'agriculture. — M. Desmeroux.

Groupe des travailleurs. — C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

SCRUTIN N° 6

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs (C.G.T.) et relatif aux mesures tendant à garantir la capacité de payement des locataires de logements populaires.

Nombre de votants..... 134

Pour l'adoption..... 54
Contre 73
Abstentions 7

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (54).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C.G.T.), Haniquaut (C.F.T.C.), Neau (C.G.T.), Rius (C.G.T.), Mme Rousse (C.G.T.).

Groupe de la pensée française. — M. Joliot-Curie.

Groupe des travailleurs:

C.G.T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

C.G.T.-F.O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C.F.T.C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

F.I.C.C.F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C.G.T.), Gueye-Abbas (C.G.T.), Lawrence, Paillieux (C.F.T.C.), Razakarivony (C.G.T.).

Ont voté contre (73).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Deleau (Jean), Ferré, Forget, Guellati, Laborbe, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Fromont, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — M. Voituriez.

Groupe des travailleurs. — C.G.C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bournet-Aubertot, Guinaudeau, Mage, Poilay.

Se sont abstenus (7).

Groupe de l'agriculture. — MM. Boquen, Desmeroux, Gauthier, Robin.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary.

Groupe des sinistrés. — M. Aroud.

SCRUTIN N° 7

Sur l'amendement présenté par le groupe des travailleurs C. G. T. et relatif aux mesures tendant à assurer à la construction de logements populaires le monopole des concours des finances et caisses publiques.

Nombre de votants 136

Ont voté pour 35
Ont voté contre 91
Se sont abstenus 10

Le Conseil économique n'a pas adopté.

Ont voté pour (35).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C. G. T.), Neau (C. G. T.), Rius (C. G. T.), Mme Rousse (C. G. T.).

Groupe de la pensée française. — M. Joliot-Curie.

Groupe des travailleurs:

C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Guèye-Abbas (C. G. T.), Razakarivony (C. G. T.).

Ont voté contre (91).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Desmeroux, Ferré, Forget, Gauthier, Guelatti, Haniquaut (C.F.T.C.), Laborbe, Lamour, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massol, Robin, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, de Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, Fromont, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C. G. C. — M. Ducros.

Groupe de l'Union française. — MM. Bellanger, Bernard, Bournet-Aubertot, Guinaudeau, Lawrence, Mage, Paillieux (C. F. T. C.), Poilay.

Se sont abstenus (10).

Groupe des travailleurs. — C. G. T.-F. O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamare, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

SCRUTIN N° 8

Sur l'ensemble du projet de résolution.

Nombre de votants 136

Pour l'adoption 73
Se sont abstenus 63

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (73).

Groupe de l'agriculture. — MM. Biset, Bonjean, Boquen, Deleau (Jean), Desmeroux, Ferré, Forget, Gauthier, Guellati, Haniquaut (C. F. T. C.), Laborbe, Lamour, Leclercq, Lyonnet, Mangeard, Massot, Robin, Tardy.

Groupe de l'artisanat. — MM. André (Jean-Louis), Boulnois, Chopin, Courrière, Dauvergne, Gréory, Marant, Mériaux, Stéfanelly, Vallas.

Groupe des associations familiales. — MM. Brassel, Dary, Jesel, Leroy, Monnin, Noddings, Vinot.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Barré, Benoist, Beuque, De Laulanie, Gibert, Vimeux.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Grimpret, Lellouche, Reclus.

Groupe de la pensée française. — MM. Caquot, Caujolle, Fromont, Marchal, May, Sauvy.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Voituriez.

Groupe des travailleurs:

C. G. T.-F. O. — MM. Beyaert, Bomal, Bothereau, Capocci, Delamarre, Goudy, Lapeyre, Pagliano, Peeters, Walliser.

C. F. T. C. — MM. Bouladoux, Cade, Foulot, Liénart, Levard, Mayoud.

C. G. C. — M. Ducros.

F. I. C. C. F. — M. Bouygues.

Groupe de l'Union française. — MM. Lawrence, Paillieux (C.F.T.C.).

Se sont abstenus (63).

Groupe de l'agriculture. — MM. Depernet (C. G. T.), Neau (C.G.T.), Rius (C. G. T.), Mme Rousse (C. G. T.).

Groupe des entreprises privées:

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Bertin, Desse, Fougerolle, Gingembre, Lafond, Laroche-Joubert, Mayolle, Meunier, Pinet, Pisson, Ricard, Schiaffino, Waendendries.

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Deleau (Gustave), Goudaert, Lacour-Gayet, Lemaire-Audoire, Maus, Rastoin, Stoll, Thoumyre.

Groupe de la pensée française. — M. Joliot-Curie.

Groupe des travailleurs. — C. G. T. — MM. Arrachard, Aubert, Bénard, Mme Bonnefoy, MM. Bouchaud, Boury, Crapier, Duguet, Duret, Forgues, Gabrielli, Jourdain, Le Brun, Le Léap, Lemuhot, Lunet, Marion, Maurice, Pascré, Piccot-Richère, Piron, Racamond, Raynaud, Revardeau, Sembsadji, Thomasson.

Groupe de l'Union française. — MM. Assalé (C. G. T.), Bellanger, Bernard, Bournet-Aubertot, Gueye Abbas (C. G. T.), Guinaudeau, Mage, Poilay, Razakarivony (C. G. T.).

ANNEXE II

DOCUMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

DOCUMENT N° 1.

Besoins de logements.

ANNÉES	POPULATION (1)		BESOINS		LOGEMENTS EXISTANTS	
	Nombres absolus en milliers.	Indice 100 en 1881.	Nombres absolus en milliers.	Indice 100 en 1881.	Nombres absolus en milliers.	Indice 100 en 1881.
1881	38.900	100	10.910	100	10.760	100
1886	39.400	101,2	10.885	99,8	»	»
1891	39.800	102,2	11.250	103,2	»	»
1896	39.900	102,6	11.400	104,5	»	»
1901	40.300	103,5	11.860	108,6	11.320	105,3
1906	40.750	104,7	12.180	111,7	»	»
1911	41.150	105,7	12.460	114,3	11.860	110,2
1921	39.000	100,2	12.570	115,7	11.860	110,2
1926	40.400	103,8	13.110	120,2	12.520	116,5
1931	41.300	106,1	13.520	124,0	12.980	120,6
1936	41.300	106,1	13.680	125,5	13.150	122,3
1946	40.150	103,1	13.410	123,0	12.930	120,3
1949 (2)	41.500	106,5	14.100	129,0	»	»

(1) Population présente plus militaires et marins hors de France.
(2) Evaluation.

Référence: population, juillet-septembre 1949 (I. N. E. D.).

Ce tableau ne tient pas compte des besoins pouvant résulter des migrations internes.

Il suppose, par ailleurs:

Que la durée d'un logement est fixée à cent ans;

Que le nombre des logements existants est supposé égal au nombre des « ménages recensés ».

Il fait, en outre, intervenir le nombre de logements qu'il aurait fallu construire depuis 1881.

En définitive:

Le changement de structure de la population aurait dû conduire à augmenter le volume de la construction de 34 p. 100;

L'accroissement de la population et le renouvellement des logements aurait dû provoquer une augmentation de volume de la construction de 10 p. 100.

DOCUMENT N° 2.

SITUATION DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE EN FRANCE DEPUIS LA LIBÉRATION

(Source: la documentation française.)

I. — *Logements obtenus par nouvelles maisons définitives.*

DÉSIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS TERMINÉS					NOMBRE DE LOGEMENTS en cours de construction.			
	De la Libération au 31 décembre 1948	Au cours du 1er trimestre 1949.	Au cours du 2e trimestre 1949	Au cours du 3e trimestre 1949.	Total au 30 septembre 1949.	Au 31 décembre 1948.	Au 31 mars 1949	Au 30 juin 1949.	Au 30 septembre 1949.
A. — Constructions nouvelles faites:									
Par l'Etat et les collectivités	(a) 1.500	(a) 100	(a) 100	100	1.800	(a) 600	(a) 600	(a) 600	600
Par les organismes d'habitation (b)	400	10	555	700	1.665	7.500	9.150	9.500	16.000
Par les secteurs nationalisés (S.N.C.F., houillères, E.D.F., etc.)	8.500	1.500	4.000	800	14.600	6.000	5.800	6.600	6.000
Par les particuliers (c)	30.000	4.400	7.300	5.100	46.800	20.000	21.500	25.600	26.000
B. — Reconstructions faites:									
Par l'Etat:									
1° Par le M.R.U.	5.800	1.340	1.560	1.830	10.530	13.300	12.000	10.550	8.800
2° Par les autres ministères	(a) 80	(a) 0	(a) 0	0	80	(a) 50	(a) 50	(a) 50	50
Par les secteurs nationalisés (d)	1.034	831	331	43	2.239	1.062	670	(e) 218	(e) 131
Sur indemnité de dommages de guerre ou par préfinancement sur compte spécial:									
1° Par les groupements de sinistrés (f)	100	100	150	640	990	6.000	11.800	15.000	18.600
2° Par les sinistrés non groupés	8.200	1.500	1.400	2.900	14.000	20.000	22.500	22.800	27.000
Totaux arrondis	55.400	9.800	15.400	12.100	92.700	74.500	84.100	91.000	103.000

(a) Estimation.
(b) Offices publics, sociétés anonymes et coopératives d'habitation.
(c) Y compris les logements réalisés avec l'aide du Crédit immobilier.
(d) S.N.C.F. seulement.
(e) Dans un certain nombre de chantiers, les travaux ont été interrompus faute de crédits.
(f) Associations syndicales, coopératives et mandataires communs.

II. — *Autres ressources en logements.*

DÉSIGNATION	NOMBRE DE LOGEMENTS TERMINÉS					NOMBRE DE LOGEMENTS en cours de construction au 30 septembre 1949.
	De la Libération au *31 décembre* 1948.	Au cours du 1er trimestre 1949.	Au cours du 2e trimestre 1949	Au cours du 3e trimestre 1949.	Total au 30 septembre 1949.	
A. — Constructions provisoires:						
M.R.U.	90.000	3.100	3.650	1.650	98.400	Pour mémoire.
Autres ministères	823	(a) 77	(a) 100	10	1.010	»
Secteurs nationalisés (au titre de l'équipement (b)	13.300		61		13.361	»
B. — Utilisation des bâtiments existants (aménagements provisoires dans immeubles non sinistrés et transformation de casernes en logements):						
M.R.U.	6.800	510	1.170	710	9.190	2.800
Autres ministères				300	(c) 5.800	370
C. — Réparation de bâtiments partiellement sinistrés. Nombre de logements inhabitables à la Libération, rendus habitables:						
M.R.U.	650.000	10.000	22.500	14.500	697.000	
Autres ministères				120	(c) 5.620	
Secteurs nationalisés (d)				0	(c) 11.530	

(a) Estimation.
(b) Ne concerne que les houillères, renseignements fournis semestriellement.
(c) Répartition antérieure au 30 juin 1949 non enregistrée.
(d) S.N.C.F. seulement.

III. — *Bâtiments.* (Reconstruction de bâtiments totalement détruits.)

CATÉGORIES DE BATIMENTS	NOMBRE DE BATIMENTS dont la construction était ou a été achevée.					NOMBRE DE BATIMENTS en cours de reconstruction.			
	De la Libération au 31 décembre 1948.	Au cours du 1er trimestre 1949	Au cours du 2e trimestre 1949.	Au cours du 3e trimestre 1949.	Total de la Libération au 30 septembre 1949.	Au 31 décembre 1948.	Au 31 mars 1949.	Au 30 juin 1949.	Au 30 septembre 1949.
Bâtiments à usage principal d'habitation	5.300	1.470	2.030	2.400	11.200	14.000	19.800	22.000	25.300
Bâtiments des exploitations agricoles (a).	5.200	950	840	930	7.920	10.300	11.200	13.300	15.100
Hangars agricoles (surface en m²)	2.400.000	25.000	75.000	25.000	2.525.000				
Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux	6.700	800	700	900	9.100	9.500	8.900	8.500	8.000
Bâtiments publics	150	25	28	57	260	700	780	894	1.020

(a) Y compris ceux qui comportent une partie réservée à l'habitation, mais non compris les hangars.

DOCUMENT N° 3.

Rythme de la construction en France comparé aux autres pays (1).

Pays.	Nombre de logements.	Population.	Indice.
Italie 1948	40.000	46	0,85
France 1949	50.000	40	1,25
Belgique 1948	20.000	8,4	2,4
Hollande 1949	40.000	10	4
Danemark 1948	20.000	4,15	4,8
Suisse 1948	22.000	4,5	4,8
Norvège 1948	15.200	3,1	4,9
Grande-Bretagne 1949	200.000	40	5
Canada 1949	77.000	13,6	6
U. S. A. 1949	1.012.000	150	6,7
Suède 1948	53.000	6,8	7,8

(1) Les derniers documents publiés à Genève ne donnent aucune statistique concernant l'U. R. S. S.
(Source: conférence de M. Kerisel, directeur de la construction au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, faite à la Société des ingénieurs civils).

DOCUMENT N° 4.

Crédits utilisés pour la reconstruction de 1945 à fin 1949.
(En milliards de francs de chaque époque.)

	1945 et antérieurement.		1946		1947		1948		1949	
	Tous crédits utilisés.	Estimation part habit.	Tous crédits utilisés.	Estimation part habit.	Tous crédits utilisés.	Estimation part habit.	Tous crédits utilisés.	Estimation part habit.	Tous crédits utilisés.	Estimation part habit.
Sur comptes spéciaux du Trésor:										
Travaux préliminaires, déminage, voirie, réseaux, acquis de terrains, déblaiements, remise en état des sols.	15,2		16,9		9,8		14,5		15,1	
Travaux d'office.....	1,3	1,1	9,8	9,5	9,6	9,5	7,8	7,5	6,1	6
Constructions provisoires et leur entretien.	9,2	4,5	20,2	14	21,5	13	17,4	9	11,4	6
Constructions par l'Etat A. S. et coopératives.	0,03	0,03	3,3	3,3	6,7	6,7	15,4	15,4	17,1	17,1
	25,7	5,6	50,2	26,8	47,5	29,2	55,1	31,9	49,7	29,1
Sur crédit national:										
Immeubles toute nature (Hab. s/ publics ICA agricoles).	1,1	1	14	6	34,9	15,2	77	40	157,8	1,87
Eléments d'exploitation des SP-ICA et agricoles.	0,04	»	9	»	22,9	»	32,2	»	61,8	»
Meubles d'usage courant familial.	4,06	»	12,5	»	7,7	»	12,8	»	9	»
	5,2	1	35,5	6	65,5	15,2	122	40	228,16	»
Totaux d'ensemble.....	30,9	6,6	85,7	32	113	44,4	177,1	71,9	277,86	»

(1) Ce chiffre comprend: les payements en espèces, en titres et la part disponible sur fonds d'emprunt.

DOCUMENT N° 5.

NOTE RELATIVE A LA MAIN-D'ŒUVRE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

I. — *Répartition du personnel occupé, selon la catégorie professionnelle* (1).

Cette répartition a été uniquement basée sur le classement des ouvriers dans l'échelle hiérarchique des salaires. Cette méthode présente l'avantage de fournir un critère relativement clair, pour déterminer la position de chaque individu, mais elle offre l'inconvénient de ne pas toujours permettre d'apprécier le degré de qualification professionnelle de l'individu.

Depuis 1947, le personnel ouvrier reste réparti, à peu près également en trois classes:

Manœuvres ordinaires et manœuvres spécialisés, 33 p. 100;
Ouvriers spécialisés, 33 p. 100;
Ouvriers qualifiés et hautement qualifiés, 34 p. 100.

Le groupe des « céramiques et matériaux de construction » possède une forte proportion de manœuvres et de manœuvres spécialisés.

Le groupe « bâtiment » possède une forte proportion d'ouvriers qualifiés et hautement qualifiés.

Les agents de maîtrise représentent environ 4 p. 100 des effectifs occupés dans les établissements (toutes activités).

(1) Renseignements fournis par le ministère du travail et tirés d'une étude qu'il a effectuée en 1948.

Dans le groupe « céramique et matériaux de construction », on compte 43 p. 1.000 ouvriers, dans le groupe « bâtiment et travaux publics », 49 p. 1.000 ouvriers.

Répartition selon la catégorie professionnelle de 1.000 ouvriers de divers groupes d'activité.

GROUPE PROFESSIONNEL	OUVRIERS hautement qualifiés.	OUVRIERS qualifiés.	OUVRIERS spécialisés.	MANŒUVRES spécialisés.	MANŒUVRES ordinaires.
Céramiques et matériaux de construction	34	165	353	307	141
Bâtiment et travaux publics	125	374	242	162	99
Toutes activités	72	271	333	173	111

Répartition selon la catégorie professionnelle de 1.000 employés et cadres de divers groupes d'activité.

GROUPE PROFESSIONNEL	CADRES	EMPLOYÉS	AGENTS DE MAITRISE
Céramiques et matériaux de construction	209	455	356
Bâtiment et travaux publics	276	388	336

II. — *Effectifs occupés au 1er juillet 1949* (1).

Les estimations des effectifs (tableau B) ont été faites sur la base de renseignements fournis par le recensement de mars 1945, après un certain nombre d'ajustements indispensables.

On constate que, parmi les industries de transformation le bâtiment voit ses effectifs en hausse saisonnière dépasser de plus de 30 p. 100 ceux de 1938. On note également une élévation de l'indice dans le secteur de la céramique et matériaux de construction étroitement lié à celui du bâtiment.

TABLEAU A

Indice des effectifs du personnel occupé dans les établissements relevant des différents groupes professionnels (1938 = 100).

GROUPE PROFESSIONNEL	MOYENNE 1946	MOYENNE 1947	MOYENNE 1948	JANVIER 1949	AVRIL 1949	JUILLET 1949
Céramiques et matériaux de construction	96,4	107,5	111,4	113,1	113,6	115,4
Bâtiment, travaux publics	109,8	113	119,1	125,9	128,7	130,9
Industries de transformation :						
Y compris le bâtiment	97,4	104,6	108,9	111,7	112,2	113
Non compris le bâtiment	95	103	106,9	108,9	108,9	109,4

TABLEAU B

Evaluation des effectifs du personnel occupé dans les établissements relevant des différents groupes professionnels.

GROUPE PROFESSIONNEL	MOYENNE 1946	MOYENNE 1947	MOYENNE 1948	JANVIER 1949	AVRIL 1949	JUILLET 1949
Céramiques et matériaux de construction	85.000	92.000	94.000	95.000	95.000	96.000
Bâtiment, travaux publics	745.000	756.000	777.000	801.000	811.000	818.000
Toutes industries de transformation	4.253.000	4.498.000	4.636.000	4.717.000	4.728.000	4.748.000

(1) Renseignements extraits d'une enquête sur l'activité économique et les conditions d'emploi de la main-d'œuvre au 1er juillet 1949 effectuée par le ministère du travail. Cette enquête a porté sur les 23.000 entreprises de plus de 10 salariés occupant environ 3.500.000 personnes.

Elle a laissé de côté l'agriculture, le gaz, l'électricité et les services publics.

III. — *Durée du travail et activité de la main-d'œuvre.*

La durée moyenne du travail au 1er juillet 1949 était légèrement supérieure à celle enregistrée au 1er avril précédent.

Dans les industries de transformation, on enregistrait quelques hausses saisonnières, notamment dans le bâtiment. Par contre, pour la céramique et les matériaux de construction, la durée du travail au 1er juillet 1949 était en baisse sensible.

Dans les bâtiments et les travaux publics, 76 p. 100 des salariés travaillaient quarante-huit heures et plus par semaine, et 59 p. 100 dans la céramique et les matériaux de construction.

IV. — *Chômage.*

Offres et demandes d'emploi non satisfaites au 1er décembre 1949 dans le bâtiment.

Offres non satisfaites: 2.059.

Demandes non satisfaites: 7.577.

Rapport des offres aux demandes: 270.

Demandes d'emploi non satisfaites au 1er décembre 1949 selon la catégorie professionnelle dans la construction et le bâtiment.

Manœuvres spécialisés	2.718
Personnel spécialisé	1.862
Personnel qualifié	2.858
Cadres techniques	139
Total	7.577

Proportion des chômeurs secourus et des demandeurs d'emploi non satisfaits dans la population active salariée au 1er décembre 1949 dans la construction et le bâtiment.

Nombre de chômeurs secourus pour 1.000 salariés: 49.

Nombre de demandeurs d'emploi non satisfaits pour 1.000 salariés: 168.

V. — *Formation professionnelle en 1949.*

Au 1er octobre 1949, bien que le nombre des centres de formation professionnelle accélérée soit à peu près le même que celui enregistré au 1er septembre, on note une diminution de l'ordre de 8 p. 100 des stagiaires en cours de formation.

	Août.	Octobre.
Nombre de centres de formation professionnelle accélérée pour le bâtiment	104	103

Les stagiaires des centres collectifs du bâtiment sont toujours plus nombreux (75 p. 100 de l'ensemble).

Effectifs des stagiaires en cours de formation au premier jour de chaque mois.

	Au 1er août.	Au 1er septembre.	Au 1er octobre.
Dans les centres collectifs du bâtiment	9.083	9.177	8.523
Dans l'ensemble des centres.	11.809	11.893	11.281

Stagiaires ayant terminé leur formation depuis le 1er janvier 1949.

STAGIAIRES SORTIS DIPLOMÉS

	Du 1er janvier 1949 au 1er septembre 1949.	En septembre.	En octobre.	Total depuis le 1er janvier 1949.
Centres collectifs du bâtiment	10.624	1.578	1.188	13.390
Ensemble des centres de formation professionnelle	14.144	1.077	1.512	17.633

STAGIAIRES SORTIS NON DIPLOMÉS

	Du 1er janvier 1949 au 1er septembre 1949.	En septembre	En octobre.	Total depuis le 1er janvier 1949.
Centres collectifs du bâtiment	1.054	111	88	1.253
Ensemble des centres de formation professionnelle	1.864	159	146	2.169

Nombre de stagiaires inscrits le 1er de chaque mois durant les trois derniers mois dans les centres de formation professionnelle accélérée.

SPÉCIALITÉ	1er AOUT	1er SEPTEMBRE	1er OCTOBRE
Electricité du bâtiment	165	178	124
Construction, enduit du bâtiment	7.064	7.190	6.576
Ensemble des centres	11.869	11.893	11.281

Les personnes du ministère du travail qui ont fourni ces renseignements ont précisé que les centres d'apprentissage existant actuellement pourraient former, si cela était nécessaire, un nombre plus important de stagiaires.

Répartition par spécialité des élèves ayant terminé leur stage depuis le 1er janvier 1949.

Electricité du bâtiment: 245 diplômés et 8 non diplômés.

Construction en enduit du bâtiment: 10.328 diplômés et 1.051 non diplômés.

Sur un ensemble d'élèves de 17.633 diplômés, 2.169 non diplômés.

DOCUMENT

L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS COOPÉRA

(Document communiqué par le ministère

OPÉRATIONS	OUVERTURE DE CRÉDIT	POUVOIR D'EMPRUNT	AMORTISSEMENT INTÉRÊT
1° Prêts hypothécaires au locataire - attributaire.	Ouverture de crédit globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	*a*) Garantie d'une collectivité locale: même pouvoir d'emprunt que les sociétés de crédit mobilier (Art. 30, loi du 5 décembre 1922 se référant à l'art. 9 de la loi du 13 juillet 1928, modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.) *b*) Pas de garantie. art. 31, loi du 5 décembre 1922.	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum au taux d'intérêt de 2 p. 100. (Art. 30, loi du 5 décembre 1922).
2° Location-attribution.	Avance globale dont le montant est déterminé par l'arrêté attributif en fonction du prix de revient de l'opération. (Art. 22 modifié de la loi du 5 décembre 1922). *a*) Garantie d'une collectivité locale: 90 p. 100 du prix de revient de l'opération; *b*) Pas de garantie: 75 p. 100 du prix de revient de l'opération.	Pas de limitation de pouvoir d'emprunt.	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum au taux d'intérêt de 2 p. 100. (Art. 30, loi du 5 décembre 1922).
3° Location simple.	Avance globale dont le montant est déterminé en fonction du prix de revient de l'opération (90 p. 100 ou 75 p. 100).	Pas de limitation de pouvoir d'emprunt.	Avance globale remboursable en 65 ans dans les conditions prévues par les articles 1er et 2 de la loi du 3 septembre 1947.
4° Location simple avec faculté d'attribution. Location participation.	Avance globale dont le montant est déterminé en fonction du prix de revient de l'opération (90 p. 100 ou 75 p. 100).	Pas de limitation de pouvoir d'emprunt.	Avance globale remboursable en 65 ans dans les conditions prévues par les articles 1er et 2 de la loi du 3 septembre 1947.
5° Bonifications d'intérêt.	Emission d'un emprunt par la société, avec bonification des intérêts dans les conditions prévues par la loi du 8 mars 1949 et le règlement d'administration publique.	Pas de limitation de pouvoir d'emprunt.	Amortissement de l'emprunt dans les conditions prévues au contrat, les bonifications d'intérêt ne jouant, en tout état de cause, que pendant une durée maximum de 25 ans.

N° 6.

TIVES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

de la reconstruction et de l'urbanisme.)

UTILISATION DES CRÉDITS	BÉNÉFICIAIRES	ASSURANCE-VIE
a) Prêts hypothécaires individuels remboursables en 35 ans au maximum au taux d'intérêt de 2,75 p. 100. Ces prêts sont effectués dans la limite des maximas prévus par l'arrêté du 8 mars 1949; *b*) Construction de logements pour la location-attribution.	*a*) Emprunteurs hypothécaires. (Prêt maximum accordé par l'organisme: 80 p. 100.) *b*) Les actionnaires-locataires doivent avoir versé un cinquième au moins des actions souscrites dont le montant est égal au prix de revient du terrain et de la maison (art. 45 de la loi du 5 décembre 1922).	Obligation de contracter une assurance-vie destinée à garantir le payement des annuités après le décès de l'emprunteur. Le montant de la prime peut être incorporé au prêt hypothécaire.
Construction de logements ou de pavillons pour la location-attribution.	Actionnaires souscrivant les actions dont le montant est égal au prix de revient des logements attribués (plus prime assurance-vie) avec libération obligatoire d'un dixième à la souscription. Le solde des actions est libéré en 35 ans au maximum, suivant un tableau d'amortissement établi lors de la prise de possession. Les actionnaires-locataires-attributaires payent en outre un loyer basé sur le prix de revient total de la construction y compris terrain et assurance-vie. Chaque année la partie du loyer afférent au capital versé est ristournée aux actionnaires par amortissement des actions souscrites.	Même obligation que pour les prêts hypothécaires. La société coopérative pouvant agir au nom des intéressés.
Construction de logements ou de pavillons par la société en vue de leur affectation en location simple.	Actionnaires (ayant souscrit au moins une action). Payement des maxima de loyer des habitations à bon marché.	Néant.
Construction de logements ou de pavillons par la société en vue de leur affectation en location au profit de ses actionnaires copropriétaires.	Actionnaires souscrivant des actions dont le montant est égal au prix de revient des logements attribués avec libération du dixième des actions à la souscription. Les actionnaires payent un loyer égal aux maxima en vigeur. D'autre part, ils libèrent leurs actions dans la mesure jugée nécessaire par la société pour équilibrer les opérations. Ils peuvent céder leurs actions à des tiers, sous réserve de l'agrément de la société.	Assurance-vie facultative.
Construction de logements ou de pavillons en vue de la réalisation de toutes les opérations précédemment énoncées. Les locataires-attributaires, locataires acquéreurs, emprunteurs hypothécaires, locataires usufruitiers et locataires actionnaires bénéficient de bonifications.	Tous les bénéficiaires précédemment énoncés.	Assurance-vie ou non suivant les opérations.

DOCUMENT

L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS

(Document communiqué par le ministère

OPÉRATIONS	OUVERTURE DE CRÉDIT	POUVOIR D'EMPRUNT	AMORTISSEMENT INTÉRÊT
1° Prêts individuels pour construction.	Ouverture de crédits globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	Déterminé en fonction du capital social et susceptible d'atteindre 50 fois le montant du capital en cas de garantie départementale ou communale. (Art. 9 de la loi du 13 juillet 1928 modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.)	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum (D. du 4 janvier 1949) au taux d'intérêt de 2 p. 100.
2° Prêts pour agrandissement d'immeubles existants.	Ouverture de crédit globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	Déterminé en fonction du capital social et susceptible d'atteindre 50 fois le montant du capital en cas de garantie départementale ou communale. (Art. 9 de la loi du 13 juillet 1928 modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.)	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum (D. du 4 janvier 1949) au taux d'intérêt de 2 p. 100.
3° Prêt pour modernisation, aménagement et entretien d'immeubles existants.	Ouverture de crédit globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	Déterminé en fonction du capital social et susceptible d'atteindre 50 fois le montant du capital en cas de garantie départementale ou communale. (Art. 9 de la loi du 13 juillet 1928 modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.)	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum (D. du 4 janvier 1949) au taux d'intérêt de 2 p. 100.
4° Remise en état d'habitabilité.	Ouverture de crédit globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	Déterminé en fonction du capital social et susceptible d'atteindre 50 fois le montant du capital en cas de garantie départementale ou communale. (Art. 9 de la loi du 13 juillet 1928 modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.)	Avance globale remboursable en 35 ans au maximum (D. du 4 janvier 1949) au taux d'intérêt de 2 p. 100.
5° Prêts pour remise en état d'immeubles sinistrés (ordonnance du 2 novembre 1945).	Ouverture de crédit globale dans la limite du pouvoir d'emprunt de la société.	Déterminé en fonction du capital social et susceptible d'atteindre 50 fois le montant du capital en cas de garantie départementale ou communale. (Art. 9 de la loi du 13 juillet 1928 modifié par le décret-loi du 24 mai 1938.)	Avance globale portant intérêt au taux de 2 p. 100.
6° Bonifications d'intérêts.	Emission d'un emprunt par la société avec bonification des intérêts dans les conditions prévues par la loi du 8 mars 1949 et le règlement d'administration publique.	Pas de limitation de pouvoir d'emprunt.	Amortissement de l'emprunt dans les conditions prévues au contrat, les bonifications d'intérêt ne jouant, en tout état de cause, que pendant une durée maximum de 25 ans.

N° 7.

DE CRÉDIT IMMOBILIER

de la reconstruction et de l'urbanisme.)

UTILISATION DES CRÉDITS	BÉNÉFICIAIRES	ASSURANCE-VIE
a) Prêts hypothécaires individuels remboursables en 35 ans au maximum, au taux d'intérêt de 2,75 p. 100. Ces prêts sont effectués dans la limite des maxima prévus par l'arrêté du 8 mars 1949. (Majoration possible de 250.000 F par pièce supplémentaire au bénéfice des familles nombreuses.)	*a*) Emprunteurs hypothécaires. (Prêt maximum accordé par l'organisme: 80 p. 100 dans la limite des maxima autorisés.)	Obligation de contracter une assurance-vie destinée à garantir le payement des annuités après le décès de l'emprunteur. Le montant de la prime peut être incorporé au prêt hypothécaire.
a) Prêts hypothécaires individuels remboursables en 35 ans au maximum, au taux d'intérêt de 2,75 p. 100. Ces prêts sont effectués dans la limite des maxima prévus par l'arrêté du 8 mars 1949.	Propriétaires d'une habitation à bon marché ou d'un logement répondant aux conditions requises par la législation habitations à bon marché.	Obligation de contracter une assurance-vie destinée à garantir le payement des annuités après le décès de l'emprunteur. Le montant de la prime peut être incorporé au prêt hypothécaire.
a) Prêts hypothécaires individuels remboursables en 35 ans au maximum, au taux d'intérêt de 2,75 p. 100. Ces prêts sont de 250.000 F au maximum.	Propriétaires d'une habitation à bon marché ou d'un logement répondant aux conditions requises par la législation habitations à bon marché.	Obligation de contracter une assurance-vie destinée à garantir le payement des annuités après le décès de l'emprunteur. Le montant de la prime peut être incorporé au prêt hypothécaire.
Prêts hypothécaires individuels au taux de 2,75 p. 100. Ces prêts sont effectués dans la limite maximum de 1 million de francs sur lesquels 250.000 F sont destinés à l'acquisition et 750.000 F aux réparations et à l'agrandissement des locaux.	Emprunteurs hypothécaires.	Obligation de contracter une assurance-vie destinée à garantir le payement des annuités après le décès de l'emprunteur. Le montant de la prime peut être incorporé au prêt hypothécaire.
Prêts hypothécaires individuels au taux de 2,75 p. 100. Le payement des annuités pouvant être reporté à la suite des versements prévus dans le contrat primitf. Octroi de subventions pouvant atteindre le montant des intérêts (ord. du 2 novembre 1945). — D. du 18 juin 1946).	Propriétaires d'une habitation à bon marché ou d'un logement répondant aux conditions requises par la législation habitations à bon marché.	Néant.
Construction de logements ou de pavillons, en vue de la réalisation de toutes les opérations précédemment énoncées. Les emprunteurs hypothécaires bénéficient des bonifications.	Tous les bénéficiaires précédemment énoncés.	Assurance-vie ou non suivant les opérations.

DOCUMENT N° 8.

Prêts à la construction en Algérie.

CONVENTION

Entre le ministre, gouverneur général de l'Algérie, agissant en vertu de l'article 8 de la décision n° 49-063 de l'assemblée algérienne, homologuée par décret du 4 août 1949,

D'une part;

Et M. Henri Leroy, gouverneur du Crédit foncier de France, autorisé à cet effet, par une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 19 octobre 1949,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

Art. 1er. — En vue de favoriser la construction, en Algérie, d'immeubles destinés à l'habitation, au moyen de l'octroi de facilités de crédit, le Crédit foncier de France, assisté du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, prêtera son concours, dans les conditions prévues par la présente convention.

Sont appelés à bénéficier de ces avantages les propriétaires qui feront édifier des maisons à usage individuel ou collectif, *en vue d'assurer exclusivement leur logement personnel,* ainsi que les sociétés industrielles ou agricoles algériennes, qui désirent construire des maisons d'habitation individuelles ou collectives, pour loger leur personnel.

Les intéressés pourront obtenir, à cette fin, un crédit à la construction d'une durée de trois ans, qui sera consolidé, à son expiration, sous la forme d'un prêt à long terme amortissable, *d'un montant égal à celui du crédit.*

Art. 2. — Le crédit à la construction sera consenti, au choix de l'emprunteur, par une des banques ayant la qualité d'intermédiaire direct du trésor algérien, pour les emprunts de l'Algérie.

Son taux d'intérêt correspondra au taux d'escompte de la banque de l'Algérie et de la Tunisie, majoré de 3 p. 100. En représentation des sommes avancées, qui seront remises au fur et à mesure de l'exécution des travaux, l'emprunteur souscrira, à l'ordre de l'établissement prêteur, des billets à trois mois d'échéance, susceptibles d'être admis à l'escompte du Crédit foncier de France et au réescompte de la banque de l'Algérie et de la Tunisie et qui seront renouvelables, jusqu'à l'expiration du crédit.

Art. 3. — Le prêt de consolidation sera consenti, à la fois par le Crédit foncier de France et par le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, agissant solidairement, au taux d'intérêt qui résultera du taux de revient des obligations que le Crédit foncier de France émettra spécialement en Algérie pour le financement de ces opérations, compte tenu des commissions que percevront, à ce moment, les deux établissements, pour leurs opérations de prêts à long terme ou participation ordinaires.

Au cas où ces obligations n'auraient pas encore été émises, au moment de la consolidation, le taux d'intérêt du prêt serait, à titre provisoire et jusqu'à la réalisation de l'émission, le taux même appliqué à ce moment en Algérie, par le Crédit foncier de France et le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, pour leurs opérations ordinaires en participation.

Art. 4. — L'ouverture de crédit et la promesse du prêt de consolidation seront constatées, dans un seul et même acte, passé à l'origine, la réalisation de la promesse de consolidation étant, toutefois, subordonnée à la justification de l'exécution des travaux de construction.

En vertu de cet acte, il sera pris une seule inscription hypothécaire garantissant successivement, à sa date, le crédit à la construction et le prêt de consolidation, conformément à l'article 4 de la loi du 10 juin 1853, modifié par l'article 1er du décret du 24 mai 1938.

Indépendamment des clauses habituelles d'exigibilité avant terme, il sera stipulé, dans le contrat, que le montant du crédit ou du prêt de consolidation deviendrait, de plein droit, exigible en cas de vente de l'immeuble offert en garantie.

Art. 5. — Pour bénéficier des avantages prévus par la présente convention, les intéressés auront à déposer auprès de l'un des établissements habilités à consentir les crédits à la construction, une demande appuyée de toutes justifications utiles et accompagnée d'une lettre d'introduction du gouvernement général de l'Algérie (service des constructions nouvelles). Cette demande sera transmise au commissaire du Crédit foncier de France à Alger, qui fera procéder, comme pour les prêts à long terme ordinaires, à l'expertise immobilière et adressera ensuite le dossier à la direction générale des finances de l'Algérie.

Le montant de la somme à prêter sera fixé par décret du gouverneur général ou de son délégué, conformément aux dispositions *de l'arrêté gubernatorial du 15 octobre 1949.* Il ne pourra dépasser les limites imposées au Crédit foncier de France par ses statuts, à moins d'une garantie partielle de bonne fin, donnée par l'Algérie aux établissements prêteurs, dans les conditions prévues par l'article 7 ci-après.

La direction générale des finances pourra exiger que l'emprunteur souscrive une assurance sur la vie, pour un capital *correspondant au montant de la somme dont l'Algérie* assurera la bonne fin; la prime sera payée, en une seule fois, *par prélèvement sur le montant du crédit. Dans le cas de* décès de l'emprunteur, le capital assuré serait versé directement par l'assureur à l'établissement ou aux établissements *prêteurs.*

Art. 6. — Lorsqu'une fraction du capital aura fait l'objet d'une garantie de l'Algérie, conformément à l'article 7 ci-dessous; les crédits à la construction et les prêts de consolidation donne*ront lieu à des bonifications d'intérêts, servies par le trésor* algérien et qui auront pour effet de ramener l'intérêt à la *charge de l'emprunteur à un taux qui sera fixé par arrêté* gubernatorial et qui sera invariable pendant toute la durée des deux opérations.

Ces bonifications *seront directement* versées par le trésor algérien, aux échéances prévues par les contrats, au commissaire du Crédit foncier de France, à charge par lui de les répartir entre les établissements prêteurs.

Art. 7. — Lorsque la somme à prêter sera supérieure à la moitié de la valeur de l'immeuble offert en garantie, supposé terminé, telle que cette valeur résultera de l'expertise immobilière visée à l'article 5 ci-dessus, la direction générale des finances, en transmettant au commissaire du Crédit foncier de France à Alger la décision portant fixation du montant du prêt, lui notifiera, dans la forme prévue à l'article 9 ci-après, que l'Algérie garantit les engagements de l'emprunteur, en principal, intérêts et accessoires, dans la mesure où le montant du prêt excède la somme susceptible d'être prêtée par le Crédit foncier de France, conformément à ses statuts.

Il ne sera fait appel à la garantie du gouvernement général que dans le cas où, à la suite de l'aliénation de l'immeuble, soit volontaire, soit forcée, l'exercice de l'action hypothécaire ne couvrirait qu'une partie de la créance, en principal, intérêts et accessoires, résultant du crédit ou du prêt de consolidation.

Le trésor algérien verserait alors à l'établissement ou aux établissements créanciers le montant du découvert, jusqu'à concurrence de la partie de la créance, en principal, intérêts et accessoires, cette partie étant, en tout état de cause, déterminée selon le rapport existant, à l'origine, entre, d'une part, la fraction du capital emprunté, qui bénéficiait de la garantie de l'Algérie et, d'autre part, le montant de ce même capital.

Art. 8. — Indépendamment de la garantie stipulée à l'article 7, l'Algérie garantira spécialement aux établissements prêteurs le montant des intérêts impayés, lorsque ces intérêts seront dus pour une durée supérieure à dix-huit mois et dans la mesure seulement où ils dépasseront cette limite.

Cette garantie ne sera appelée à jouer que dans l'éventualité prévue à l'article 7, c'est-à-dire en cas de vente volontaire ou forcée du gage et d'insuffisance du prix. Dans ce cas, le trésor algérien remboursera, en premier lieu, à l'établissement prêteur le montant des intérêts ainsi garantis, la garantie stipulée à l'article 7 s'exerçant ensuite à l'égard du solde de la créance, en principal, intérêts et accessoires.

Art. 9. — Le concours de l'Algérie donné dans les conditions prévues aux articles 6, 7 et 8 ci-dessus sera notifié, sous la forme d'une lettre de garantie, dont l'original sera adressé au commissaire du Crédit foncier de France et une ampliation à l'établissement prêteur, ainsi qu'au demandeur.

Art. 10. — Les avances ne seront consenties qu'après signature du contrat hypothécaire, visé à l'article 4 ci-dessus. Au préalable, il sera procédé à l'examen des titres et au contrôle des formalités hypothécaires, dans les conditions habituellement observées pour les prêts à long terme ordinaires consentis en participation par le Crédit foncier de France et le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie.

Art. 11. — Les effets souscrits en représentation des crédits à la construction pourront être présentés à l'escompte du Crédit

foncier de France, au jour choisi par l'établissement qui aura consenti le crédit, sous réserve du préavis en usage, pour les crédits à moyen terme.

Ces escomptes seront effectués au taux d'escompte de la Banque de l'Algérie et de la Tunisie, majoré de 0,50 p. 100.

Indépendamment de toute opération d'escompte, l'établissement prêteur ristournera au Crédit foncier de France:

1° Une commission de 0,10 p. 100, une fois perçue, sur chacun des prélèvements effectués par l'emprunteur sur le crédit ouvert et qui sera versée aussitôt après chacun de ces prélèvements;

2° Une commission de 1,25 p. 100 l'an, calculée sur le montant des sommes versées à l'emprunteur, par prélèvement sur le crédit ouvert, à compter du jour où ces prélèvements auront été effectués.

Les droits afférents aux créations d'expertise et de réalisation prévues aux articles 5 et 10 ci-dessus, seront calculés, conformément aux règles adoptées par le Crédit foncier de France et le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, pour leurs prêts à long terme en participation. Ces droits seront acquittés par l'emprunteur et versés au Crédit foncier de France, par les soins de l'établissement prêteur.

Art. 12. — Le gouvernement général de l'Algérie facilitera au Crédit foncier de France l'émission, en Algérie, d'obligations dont le produit sera affecté au financement des opérations de consolidation.

Au cas où cette émission ne pourrait être réalisée en temps opportun, le Trésor algérien avancerait au Crédit foncier de France, dans les conditions prévues au paragraphe 3 de l'article 8 de la décision n° 49-063 de l'Assemblée algérienne susvisée. Les fonds nécessaires à ces opérations, à un taux d'intérêt correspondant au taux qui serait alors en vigueur pour les prêts en participation ordinaires à long terme du Crédit foncier de France et du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie, en Algérie, diminué des commissions revenant aux deux établissements, pour ces prêts ordinaires. Ces avances seraient remboursées au moment où pourrait être réalisée l'émission d'obligations.

Le Crédit foncier de France aura la faculté de déposer dans les caisses du Trésor algérien les fonds non utilisés de cette émission, jusqu'au moment où les besoins de sa trésorerie l'amèneront à les en retirer. Il sera servi au Crédit foncier de France, pour ce dépôt, un intérêt égal au taux de revient des obligations émises, charges fiscales comprises.

Art. 13. — La présente convention entrera en application, lorsque la réglementation en vigueur, relative aux opérations du Crédit foncier de France, aura reçu les adaptations nécessaires.

Fait en deux exemplaires, à Paris et à Alger, les 19 octobre et 15 novembre 1949.

Le ministre gouverneur général de l'Algérie,
Signé: MARCEL E. NAEGELEN.

Lu et approuvé:
Signé: HENRI DEROY.

DOCUMENT N° 9.

GOUVERNEMENT GENERAL DE L'ALGERIE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES ET DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS ET DES TRANSPORTS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Arrêté fixant les conditions d'attribution de prêts pour la construction de logements.

Le ministre, gouverneur général de l'Algérie,

Vu l'article 5 de la loi du 20 septembre 1947, portant statut organique de l'Algérie;

Vu les deux arrêtés en date du 15 mars 1949, relatifs au fonctionnement du fonds de dotation de l'habitat;

Vu les articles 8 et 9 de la décision n° 49-063 de l'Assemblée algérienne modifiant et complétant la décision n° 49-011, portant fixation des voies et moyens applicables au budget et au plan d'investissement de l'Algérie pour l'exercice 1949, homologuée par décret du 4 août 1949;

Sur la proposition du secrétaire général du Gouvernement,

Arrête:

Art. 1er. — Les particuliers désireux de construire des maisons individuelles ou collectives, pour leur propre habitation, ainsi que les industriels, commerçants ou agriculteurs poursuivant le même but, pour leur personnel, peuvent obtenir, à taux réduit, des crédits bancaires, consolidés ultérieurement au moyen de prêts à long terme du Crédit foncier de France, dans les conditions ci-après définies.

Art. 2. — Le montant du crédit et du prêt ne pourra dépasser:

D'une part, 80 p. 100 du prix de revient réel de la construction, terrain, honoraires et frais accessoires compris;

D'autre part, les maxima suivants conditionnés par les types de logements correspondant aux situations de famille ci-après:

TYPES DE LOGEMENTS	PRÊTS	SITUATION DE FAMILLE
2 pièces	2.000.000	Célibataire.
3 pièces	2.500.000	Marié sans enfant. Célibataire avec charge.
4 pièces	3.000.000	Marié avec enfant.
5 pièces	3.500.000	Marié avec deux enfants.

Les types de logements mentionnés ne servent qu'à la détermination des maxima de crédits et de prêts à long terme, toute liberté étant laissée aux emprunteurs pour réaliser des logements à leur convenance, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Pour les industriels, commerçants et agriculteurs, le montant maximum des crédits et des prêts à long terme sera égal au chiffre-type multiplié par le nombre de logements de différentes catégories figurant dans le projet.

Art. 3. — La partie en capital de l'ouverture de crédit ou du prêt qui peut être garantie par l'Algérie est fixée, au maximum, à la différence entre les plafonds susvisés et le montant du prêt susceptible d'être accordé, après expertise, par le Crédit foncier de France, suivant les règles statutaires de cet organisme.

Indépendamment de la garantie ci-dessus, les intérêts et accessoires de la créance des établissements prêteurs font également l'objet d'une garantie partielle de l'Algérie.

Art. 4. — La durée additionnée du crédit bancaire et du prêt à long terme sera au maximum de 30 ans; le remboursement pourra avoir lieu par anticipation, dans les conditions prévues au contrat.

Art. 5. — Le taux d'intérêt à payer par l'emprunteur sera de 4 p. 100, par l'application des bonifications accordées par l'Algérie.

Une bonification complémentaire de 0,50 p. 100 sera accordée aux catégories de bénéficiaires ci-après:

Fonctionnaires régis par le statut de la fonction publique;

Titulaires de la carte de combattant;

Chefs de familles nombreuses, ayant trois enfants à charge, aux termes des lois fiscales.

Pour les industriels, commerçants et agriculteurs empruntant pour le logement de leur personnel, le taux d'intérêt sera de 4 p. 100.

Les emprunteurs ne bénéficieront des taux réduits de 4 et 3,50 p. 100 que dans le cas où une partie de l'ouverture de crédit et du prêt à long terme aura fait l'objet, en capital, de la garantie de l'Algérie, conformément au premier alinéa de l'article 3.

Art. 6. — En sûreté du remboursement des crédits et des prêts à long terme, du payement des intérêts et frais accessoires, une hypothèque de premier rang devra être consentie par l'emprunteur sur l'immeuble à construire.

Art. 7. — Au cas de vente de l'immeuble, le crédit ou le prêt à long terme sera immédiatement exigible, sauf autorisation spéciale. La bonification d'intérêt cessera d'être acquise, à compter de l'acte de vente.

Art. 8. — Les personnes désireuses de bénéficier des dispositions ci-dessus indiquées, devront en formuler la demande au Gouvernement général (service des constructions nouvelles), en y joignant.

Un avant-projet des travaux, avec devis descriptif et estimatif, accompagné du permis de construire;

Un certificat de nationalité française;

Une attestation relative au nombre d'enfants à charge;

Une justification, le cas échéant, de la qualité de fonctionnaire ou d'ancien combattant.

Les industriels, commerçants ou agriculteurs n'auront qu'à présenter un avant-projet des travaux, avec devis descriptif et estimatif du permis de construire.

Un agrément préalable sera prononcé; avis en sera donné aux intéressés, qui auront alors à s'adresser à l'établissement bancaire de leur choix, pour l'examen de leurs demandes de crédits et de prêts à long terme.

Art. 9. — La garantie et les bonifications d'intérêts seront accordées, dans les conditions précisées par la convention à intervenir avec le Crédit foncier de France, au vu des dossiers présentés par cet établissement.

Art. 10. — Le secrétaire général du Gouvernement est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de l'Algérie.

Alger, le 15 octobre 1949.

Pour le ministre, gouverneur général de l'Algérie:
Le secrétaire général du Gouvernement,
Signé: ANDRÉ PELABON.

DOCUMENT N° 10.

La construction des logements en France

non compris la reconstruction des dommages de guerre (années 1920-1939).

ANNÉES	NOMBRE de logements construits	ANNÉES	NOMBRE de logements construits
1919	10.000	1930	199.000
1920	10.000	1931	145.000
1921	20.000	1932	138.000
1922	20.000	1933	117.000
1923	40.000	1934	119.000
1924	80.000	1935	116.000
1925	80.000	1936	86.000
1926	110.000	1937	73.000
1927	80.000	1938	67.000
1928	111.000	1939	57.000
1929	122.000		

Référence: *Etudes et conjonctures* (juillet 1947).

DOCUMENT N° 11.

Les impôts et la construction.

Les charges fiscales de la propriété bâtie peuvent se répartir en deux catégories:

Celles qui pèsent sur la propriété immobilière déjà édifiée;

Celles qui pèsent sur la construction en train de s'édifier.

PREMIERE PARTIE

Impôts pesant sur la construction édifiée.

Cette partie sera divisée en deux chapitres: le premier indiquera très brièvement les caractéristiques de ces impôts (personnes imposables, taux et assiette de l'impôt, etc...).

Le deuxième chapitre donnera les sommes que procurent ces impôts.

Il faut noter, au préalable, que:

Certains des impôts établis sur la propriété bâtie ne sont pas destinés à la frapper pour sa valeur propre, mais en tant que signe extérieur de richesse.

Il est très souvent impossible de distinguer, dans ces impôts, la part relative à la propriété bâtie de celle relative à la propriété non bâtie, ainsi que de déterminer la part des immeubles à usage d'habitation de celles des immeubles industriels.

Enfin, certains impôts payés par le propriétaire se répercutent sur les locataires, par exemple l'impôt foncier.

CHAPITRE Ier

A. — L'IMPÔT FONCIER

Centimes additionnels (perçus au profit des départements et communes).

C'est un impôt, dont l'évaluation a été modifiée par le décret du 9 décembre 1948. En effet, le revenu foncier a cessé d'être assis sur la base du revenu cadastral et n'est plus évalué de manière forfaitaire, sur cette base: il doit maintenant correspondre à la valeur locative réelle des biens immeubles, déduction faite des charges immobilières. (A titre temporaire, l'évaluation du revenu foncier sera limitée au double de l'imposition foncière établie en 1948.)

L'impôt foncier est demeuré une taxe proportionnelle.

Certaines exemptions sont accordées: les principales concernent les propriétés appartenant à l'Etat, aux départements, aux communes et à certains établissements publics, non producteurs de revenus et affectés à un service public ou d'utilité générale, ainsi qu'aux bâtiments servant aux exploitations rurales. Des exemptions temporaires sont prévues, pour les immeubles nouvellement construits. La durée de ces exemptions a varié depuis 1936; elle est actuellement de vingt-cinq ans.

L'évaluation du revenu foncier consiste à déterminer d'abord le revenu brut: celui-ci est égal au montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, augmenté des dépenses lui incombant normalement et mises à la charge des locataires. Pour les immeubles non loués, le revenu brut est égal au prix auquel ces immeubles pourraient être loués.

Le revenu brut ainsi calculé, il suffit de déduire le montant de réparations et d'entretien, les frais de gérance et ceux occasionnés par la rétribution du concierge.

Sont également déductibles les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un immeuble et garanties par une hypothèque sur cet immeuble.

Les charges correspondant aux autres frais de gestion, à l'assurance et à l'amortissement sont fixées forfaitairement à 20 p. 100 du revenu brut pour les immeubles urbains.

En ce qui concerne les centimes additionnels à l'impôt foncier, ces derniers continuent à être établis sur la base ancienne de l'impôt foncier, tel qu'il existait avant le décret du 9 décembre 1948.

A l'impôt foncier, doivent être assimilées:

La taxe sur le revenu net des propriétés bâties;

La taxe d'habitation, évaluée d'après la valeur locative des locaux d'habitation,

qui sont des suppléments à l'impôt foncier.

B. — AUTRES IMPOSITIONS DÉPARTEMENTALES ET COMMUNALES LA CONTRIBUTION MOBILIÈRE

La contribution mobilière est saisie sur la valeur locative de l'habitation personnelle et des départements de cette habitation.

C'est un impôt établi sur un signe extérieur et présomptif de richesses, ce signe fut-il radicalement faux.

Toute personne vivant sur le territoire français, non réputée indigente, est assujettie à cette contribution, à l'exception des économiquement faibles, pères et mères de sept enfants, hommes de troupe, etc.

Le procédé d'assiette est celui de l'évaluation administrative; la valeur locative est fixée par une commission communale des impôts directs.

A Paris, elle est évaluée à 250 p. 100 du loyer de 1914, charges comprises.

Certaines déductions ou abattements sont opérés, pour les contribuables qui ont des personnes à charge.

Le montant de l'impôt est égal au produit de la valeur locative imposable par le centime-le-franc.

A la contribution mobilière, doit être assimilée la taxe sur les balcons et les constructions en saillie, qui est un supplément à la contribution mobilière.

C. — TAXES ASSIMILÉES PERÇUES AU PROFIT DES COMMUNES

Taxe de balayage: le balayage étant à la charge des propriétaires riverains, la commune peut en assumer la charge, en faisant payer une taxe aux propriétaires: celle-ci est fonction de la longueur de la façade de l'immeuble.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
Elle est proportionnelle au revenu net imposable.
Taxe de déversement à l'égout.
Ces trois dernières taxes, on le sait, sont à la charge du locataire. Elles ont le caractère d'une taxe, c'est-à-dire qu'elles correspondent à un service rendu.
Taxe de remplacement des droits d'octroi: celle qui porte sur l'habitat est la taxe sur le revenu net des propriétés bâties.

D. — TAXE PERÇUE AU PROFIT DU FONDS NATIONAL D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

TAXE DE COMPENSATION SUR LES LOCAUX INSUFFISAMMENT OCCUPÉS

Elle est applicable dans les communes désignées par arrêté interministériel.
Le taux est égal au quotient de la contribution mobilière par le nombre de pièces, ce coefficient étant lui-même affecté de coefficients variables, selon le nombre de pièces excédentaires; un maximum et un minimum d'imposition sont prévus, pour chaque pièce excédentaire.
Elle servira ultérieurement à financer, pour partie, la prime d'aménagement ou de déménagement, si les dispositions du projet de loi n° 6863 (Assemblée nationale) sont retenues.

E. — TAXE DES BIENS DE MAINMORTE

Taxe annexe à la contribution foncière, elle remplaçait les droits de transmission entre vifs et par décès ne pouvant frapper les biens immobiliers appartenant à des personnes civiles, qui aliènent rarement et ne meurent pas; elle frappait les immeubles passibles de la contribution foncière.
La base de son taux était la même que celle de l'impôt foncier sur la propriété bâtie et non bâtie: 10 p. 100 pour les immeubles appartenant à des personnes morales, qui présentent un intérêt public, 20 p. 100 pour les autres.
Cette taxe fut supprimée en 1949.

F. — DROITS DE MUTATION A TITRE ONÉREUX

Les mutations de biens immeubles à titre onéreux sont soumises à un droit de 9 p. 100, liquidé sur le prix exprimé, en y ajoutant toutes les charges du capital.
En fait, ces 9 p. 100 comprennent, à la fois, le droit d'enregistrement proprement dit et le droit de transcription.
Les échanges de biens immeubles sont soumis à un droit de 5,5 p. 100.
En plus, au moment de la première transmission, les mutations de propriété à titre onéreux (immeubles ou droits immobiliers), les échanges, donnent lieu à la perception d'une taxe complémentaire exceptionnelle de 4 p. 100.
L'administration de l'enregistrement perçoit également:
Pour le compte des communes, une taxe sur les mutations à titre onéreux d'immeubles, les droits au bail, les promesses de bail. Le taux est de 2 p. 100.
Pour le compte des départements, la même taxe, dont le taux est fixé à 4 p. 100.

CHAPITRE II

MONTANT DES RÔLES ÉMIS AU COURS DE L'EXERCICE 1948

Recettes procurées par les impôts et taxes assises sur les propriétés bâties.

Taxe des biens de mainmorte, supprimée à partir de 1949 (frappe le foncier bâti et non bâti): 751.143.812 F.

Anciennes contributions directes.

Impositions perçues pour le compte de l'Etat (contributions et taxes foncières des propriétés bâties):

Principal des contributions foncières	2.418.958.313
Centimes et précompte pour frais d'assiette et de non-valeur	384.197.970
Centimes et précompte pour frais de perception	170.213.041
Total	2.973.369.324

Impositions perçues pour le compte des départements: 6.657.273.985 F.

Impositions perçues pour le compte des communes: 5 milliards 754.086.629 F.

Contributions mobilières.

Impositions perçues pour le compte de l'Etat:

Centimes et précompte pour frais d'assiette et de non-valeur	379.295.313
Centimes et précompte pour frais de perception	167.196.910
	564.492.223

Impositions perçues pour le compte des départements: 5.974.679.348 F.

Impositions perçues pour le compte des communes: 5 milliards 144.514.788 F.

Alsace-Lorraine.

Impositions perçues pour le compte de l'Etat. — Centimes et précompte pour frais d'assiette et de non-valeur: 63.998.192 F (taxe d'habitation).

Impositions perçues pour le compte des départements. — Centimes et précompte pour frais d'assiette et de non-valeur: 374.631.971 F (taxe d'habitation).

Impositions perçues pour le compte des communes: 463 millions 647.588 F (taxe d'habitation).

Taxes assimilées perçues au profit des départements, communes.

MONTANT DES RÔLES ÉMIS AU COURS DE L'EXERCICE 1948

Taxes de remplacement des droits d'octroi.

Taxe sur le revenu net des propriétés bâties plus montant revenant à l'Etat du précompte pour non-valeur et de la contribution aux frais des services municipaux du logement: 714.713 F.
Plus taxes communales: 13.579.541 F.

Taxes sur la valeur vénale des propriétés bâties et non bâties plus montant revenant à l'Etat: 8.788.132 F.
Plus taxes communales: 166.974.488 F.

Taxe sur les valeurs locatives, montant revenant à l'Etat: 13.765.812 F.

Plus taxes communales, 261.550.065 F.

Taxes établies en vertu des articles 330 et 336 du code général des impôts directs.

Taxe sur le revenu net des propriétés bâties:
Montant revenant à l'Etat: 28.347.113 F.
Taxe départementale: 180.775.920 F.
Taxe communale: 357.788.005 F.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères:
Montant revenant à l'Etat: 121.906.572 F.
Taxe départementale: néant.
Taxe communale: 2.311.562.277 F.

Taxe de déversement à l'égout:
Montant revenant à l'Etat: 40.501.513 F.
Taxe départementale: néant.
Taxe communale: 766.573.566 F.

Taxe d'habitation:
Montant revenant à l'Etat: 40.191.426 F.
Taxe départementale: 153.967.077 F.
Taxe communale: 609.648.557 F.

Taxe sur les balcons et constructions en saillie:
Montant revenant à l'Etat: néant.
Taxe départementale: néant.
Taxe communale: 29.495.195 F.

Taxe de mutation à titre onéreux:
Immeubles et droits immobiliers (cette rubrique comprend tous les immeubles et non pas seulement les immeubles à usage d'habitation): 9.651 millions de francs.

DEUXIEME PARTIE

Impôts pesant sur la propriété bâtie en cours d'édification.

ÉVALUATION APPROXIMATIVE DES IMPÔTS ET TAXES REVENANT A L'ÉTAT, AU DÉPARTEMENT ET A LA COMMUNE, DU FAIT DE LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE

Observations préliminaires.

1° Une telle évaluation ne saurait aboutir à un chiffre constant; en effet, le montant des impôts et taxes varie considérablement, suivant un grand nombre de facteurs:

Importance et nature de la construction;

Qualité des entrepreneurs (particuliers ou sociétés, entrepreneur unique ou avec sous-traitants);

Importance des revenus des diverses personnes intervenant dans la construction et leur situation de famille;

Importance des centimes-le-franc des diverses contributions de la commune dans laquelle on construit, etc.;

2° On a négligé volontairement certains éléments: par exemple, les impôts payés à l'occasion de l'extraction, du transport et de la vente des matières premières utilisées à la confection des matériaux rentrant dans la construction, les droits de douane sur l'importation de certains matériaux, les opérations bancaires d'escompte, d'ouverture de crédit et d'emprunt hypothécaire, les honoraires de notaires, courtages, etc. Les impôts résultant du mouvement d'affaires ainsi créé n'en profitent pas moins au Trésor. De même, les indemnités de chômage constituent pour le budget une charge d'autant plus lourde que la proportion de salaires, dans le bâtiment, est une des plus élevées qui soit;

3° On se bornera à prendre un cas précis, portant sur une construction d'importance moyenne, située dans une commune déterminée et à calculer d'une façon exacte le montant des taxes et impôts directement perçus:

1° Au moment de la construction;

2° A l'occasion de l'occupation de cette construction par ses habitants.

(Cette note a été communiquée au secrétariat général par la fédération nationale du bâtiment.)

Hypothèses.

Les chiffres ci-dessous ont été déterminés en partant des hypothèses suivantes: l'immeuble construit a été édifié sur un terrain bien placé de 1.000 mètres carrés, acheté 300 francs le mètre et situé dans la commune de Nogent-sur-Marne; l'immeuble, dont le coût total s'élève à 40 millions, comporte une superficie bâtie d'environ 500 mètres carrés avec trois étages de cinq appartements. Chacun de ceux-ci, d'une superficie de 80 mètres carrés environ, est loué 80.000 francs (1) par an. Le rez-de-chaussée comprend quatre boutiques, louées 60.000 francs l'une et deux petits logements, loués 30.000 francs chacun. Caves pour chaque locataire. Pas d'ascenseur.

La construction a été édifiée pour le compte d'une société immobilière, au capital de 50 millions de francs (2) par une société à responsabilité limitée, entrepreneur général et de maçonnerie. Cette dernière comprend trois associés. La charpente, la menuiserie, la serrurerie, la couverture et la plomberie, le chauffage central, l'électricité, la peinture et la vitrerie ont été sous-traités à de petits entrepreneurs individuels de la commune.

Nous supposons, pour simplifier, que toutes les personnes intervenant dans la construction et habitant celle-ci sont mariées avec enfants majeurs, donc sans charges de famille.

Les matériaux nécessaires ont été vendus aux entrepreneurs, par des négociants en matériaux. (On admet que les ouvriers et employés, soit de ces négociants, soit des entrepreneurs, n'ont pas de fortune personnelle et, compte tenu de l'importance de leurs salaires, ne sont pas passibles de la surtaxe progressive sur les revenus.)

Les quatre boutiques sont louées à de petits commerçants patentables du tableau A (par exemple, épiciers, marchands de tissus, etc.).

Les centimes-le-franc utilisés pour le calcul des impôts sont ceux de la commune de Nogent-sur-Marne de 1949; il est bien évident que le calcul ne peut être effectué, en ce qui concerne les années ultérieures, d'une façon précise, puisqu'on ne peut pas préjuger de la variation de ces centimes au cours des années qui suivront.

Pour le type de construction envisagée, la répartition du coût total et la décomposition, par corps d'état, est approximativement la suivante:

Répartition approximative du coût de la construction (1).

	P. 100.	Francs.
Matériaux	34	13.600.000
Main-d'œuvre brute	23	9.200.000
Frais sociaux et main-d'œuvre	11	4.400.000
Frais généraux, charges financières et amortissements	23	9.200.000
Bénéfice fiscal (*a*)	9	3.600.000
Coût total	100	40.000.000
Ajouter: taxes sur le chiffre d'affaires payées par les entrepreneurs et facturées en sus et honoraires d'architecte (voir plus loin)		5.230.000
Montant total		45.230.000

Décomposition approximative, par corps d'état, de la main-d'œuvre, des matériaux et du montant des mémoires (b).

	P. 100.	Main-d'œuvre	Frais sociaux.	Matériaux.	Coût total.
Terrasse, maçonnerie, béton, canalisation, carrelage	50	4.600	2.200	6.700	20.000
Menuiserie, charpente en bois, parquets	20	2.000	960	2.350	8.000
Serrurerie, quincaillerie	5	500	240	750	2.000
Couverture, plomberie, électricité, peinture, vitrerie et chauffage central	25	2.100	1.000	3.800	10.000
Totaux	100	9.200	4.400	13.600	40.000

I. — IMPÔTS ET TAXES PAYÉS A L'OCCASION DE LA CONSTRUCTION

Enregistrement.

Constitution de la société immobilière:

Droits d'apport, 50 millions à 1,15 p. 100 (*c*) .... 575.000 F.

Droits de mutation sur le prix d'achat du terrain, 300.000 × (9 p. 100 + 1,50 p. 100) 40.500

Total ..... 615.500 F.

Taxe sur le chiffre d'affaires.

Dues par les fabricants de matériaux:

Taxe à la production (12,50 p. 100) et taxe de transaction (1 p. 100) comprises dans le prix de vente des matériaux aux négociants (en admettant pour ces derniers un bénéfice brut de 20 p. 100 environ) = $\frac{13.600.000 \times 100 \times 13,5}{120\ 113,5}$ = 1.349.000 F.

Dues par les négociants ayant vendu les matériaux:

Taxe de transaction et taxe locale:

$\frac{13.600.000 \times 2,5}{112,5}$ = ... 302.200

(1) Chiffre sensiblement égal à la valeur locative scientifique d'un appartement analogue soumis à la législation des loyers, compte tenu de la crise actuelle du logement; de tels appartements neufs et libres peuvent facilement être loués pour ce prix.

(2) Un capital aussi important entraine le versement de droits d'apports élevés, mais il évite les emprunts hypothécaires que nécessiterait un capital réduit et le payement des intérêts correspondants, ce qui donnerait lieu à des impôts sensiblement équivalents.

(1) Les hypothèses ainsi admises, pour servir de base aux calculs qui suivent, correspondent à ce qui existe le plus couramment dans la réalité, et l'on peut trouver, dans la région de Nogent, une construction neuve, dont le coût et les caractéristiques sont sensiblement les mêmes que ceux adoptés.

(*a*) C'est-à-dire y compris la rémunération du capital, l'intérêt du fonds de roulement, le fonds de modernisation du matériel, la provision pour aléas et divers, l'impôt sur les bénéfices de l'année antérieure, tous éléments réintégrables dans le bénéfice servant de base à la taxe proportionnelle sur les personnes physiques, ou à l'impôt sur les sociétés.

(*b*) La répartition ci-dessus est celle qu'on rencontre, pratiquement, pour la construction d'un petit immeuble à confort moyen comme celui qui est pris comme exemple; il est évident que cette répartition varie, suivant l'emplacement, le mode de construction, la nature et le confort de l'immeuble considéré. Elle n'a d'ailleurs pas une influence très importante sur le total des taxes et impôts acquittés, du fait de la construction.

(*c*) Taux porté vraisemblablement à 3 p. 100 pour 1950, d'après le projet de loi de finances.

Dues par le menuisier sous-traitant (*a1*):

Taxe à la production: 30 p. 100 des mémoires taxés à 4,5 p. 100, soit:

$\frac{8.000.000 \times 30}{100}$ = 2.400.00 à 12,5 p. 100..... 300.000

8.000.000×30 p. 100=2.400.000 à 4,50 p. 100. 108.000

Taxe de transaction: 8.000.000 à 1 p. 100..... 80.000

Taxe locale: $\frac{8.000.000 \times 30 \text{ à } 1,50 \text{ p. } 100}{100}$ = ... 36.000

(*a1*) Nous supposons que l'entrepreneur de maçonnerie est seul responsable, vis-à-vis du maître de l'œuvre; que le menuisier fabrique lui-même les portes, fenêtres, etc., qu'il pose, tandis que les autres entrepreneurs sous-traitants ne fabriquent rien et n'effectuent que la pose d'objets achetés chez les négociants ou constructeurs.

Dues par les autres sous-traitants (non producteurs):

Taxes à la production :12.000.000—4.550.000 (matériaux) = 7.450.000 à 4,50 p. 100..... 335.200

Taxe de transaction et taxe locale: 12.000.000 à 2,50 p. 100..... 300.000

Due par l'entrepreneur de maçonnerie (entrepreneur général, seul responsable et non producteur):

Taxe à la production: 40.000.000—(13.600.000 de matériaux) +2.400.000 F taxés à 12,5 p. 100 chez le menuisier): 24.000.000 à 4,50 p. 100..... 1.080.000

Taxe de transaction et taxe locale: 40.000.000 à 2,50 p. 100..... 1.000.000

Total..... 4.890.400 F.

		PATENTE et taxes de voirie (évaluations moyennes approximatives).	TAXE DE 5 P. 100 sur les salaires, et taxe d'apprentissage de 0,40 p. 100	TAXE proportionnelle sur les personnes physiques ou impôt sur les sociétés perçu sur les bénéfices. Taux.	Impôt.	SURTAXE progressive sur les personnes physiques. (*a*)
Impôts directs.				p. 100.	(*b*)	(*c*)
Fabricants et marchands de matériaux (*b*):						
Ventes	11.333.000 et 13.600.000 F			24	625.400	
Salaires évalués à 30 p. 100.....	4.000.000	200.000	216.000			300.000
Bénéfices nets fiscaux: à 5 p. 100 + 15 p. 100.....	2.606.000			18	469.000	
Architecte.						
Recettes: 40.000.000 × 5 p. 100.....	2.000.000					
Salaires payés: 2.000.000 × 20 p. 100.....	400.000	30.000	20.000	18	(*g*) 72.000	(*d*) 73.800
Bénéfices fiscaux: 2.000.000 × 20 p. 100....	400.000					
Sous-traitants (au nombre de 10).						
Recettes:	20.000.000					
Salaires payés (main-d'œuvre).....	4.600.000	300.000	(*e*) 256.000	18	(*g*) 324.000	(*d*) 24.400 × 10 = 244.000
Salaires payés (employés).....	600.000					
Bénéfice net fiscal.....	1.800.000					
Entrepreneur général (société de trois membres).						
Recettes	20.000.000			24	432.000	
Salaires, main-d'œuvre.....	4.600.000	50.000	(*e*) 266.800			(*h*) 71.800
Salaires, employés et ger.....	800.000			18	324.000	
Bénéfice fiscal.....	1.800.000					
Totaux		580.000	758.800		2.246.400	689.600
Total général.....		4.274.800				

(*a*) Revenu taxable égal au bénéfice net, sous déduction de la taxe proportionnelle payée sur ce bénéfice.

(*b*) Les fabricants de matériaux sont des sociétés travaillant à 5 p. 100 net; les négociants, revendant ces matériaux aux entrepreneurs, sont également des sociétés dont le bénéfice imposable est en moyenne de 15 p. 100.

(*c*) Bénéfice distribué par les sociétés: 2.606.000 — (628.400 + 469.000) = 1.508.600. La surtaxe progressive dépend du nombre des associés et de leurs charges de famille; on l'évalue d'une façon arbitraire à 300.000 F.

(*d*) On suppose le bénéfice compris dans la tranche de revenu supérieure à 500.000 F.

(*e*) Compte tenu de l'abattement supplémentaire de 10 p. 100 prévu pour les ouvriers du bâtiment.

(*g*) On suppose que l'abattement de 9 p. 100 sur les premiers 200.000 F de bénéfices a déjà été effectué.

(*h*) On suppose que chaque associé a disposé, en outre, de 100.000 F d'autres revenus.

Récapitulation.

Total des impôts et taxes acquittés à l'occasion de la construction:

Enregistrement	615.500
Taxes sur le chiffre d'affaires.....	4.890.400
Contributions directes.....	4.274.800
Total	9.780.700

soit, approximativement: 24 p. 100 du coût de la construction.

II. — Impôts et taxes payés a raison de l'occupation et de la gestion de l'immeuble construit

A. — *Impôts grevant l'immeuble et ses occupants.*

Pour déterminer l'impôt foncier, on peut estimer que la valeur locative de l'immeuble (sur la base des loyers de 1939, retenue lors de la revision des propriétés bâtis de 1943) est de:

140.000 F pour l'habitation;
40.000 F pour le commerce.

Le revenu net foncier est ainsi de : 70.000 F, pour l'habitation et 20.000 F, pour les boutiques.

Impôt foncier sur les propriétés bâties (parts du département et de la commune) :

Sur locaux d'habitation : exonération de 25 ans.	
Sur locaux commerciaux : 20.000×0,75 (1)	15.000 F
Taxe sur revenu net des propriétés bâties : 90.000×6 0/0	5.400
Taxe pour ordures ménagères : 90.000×30 0/0	27.000
Taxe pour égoût : 20.000×24 0/0	21.600
Contribution mobilière : 15 appartements d'un loyer matriciel de 650 (2) 650×4,05×15	39.500
Et 2 logements (loyer matriciel = 250) 250×4,05×2	2.000
Taxe sur locaux d'habitation 1.260.000×10 0/0	126.000
Taxe sur locaux commerciaux 240.000×20 p. 100	48.000 F
Enregistrement des locations verbales 1.000.000 F ×1,1. — 1.500.000 F à 1,15 p. 100	17.200
Patente et chambres de commerce (3) : 240.000 F×1/30×52,5	420.000
Total des impôts annuels grevant directement l'immeuble et ses occupants	721.700 F

B. — *Impôts résultant de la gestion et de l'entretien de l'immeuble.*

Le montant des loyers annuels est de		1.500.000 F
A déduire :		
Frais de gestion (environ 20 p. 100 des loyers (4)	300.000 F	
Réparations (0,8 p. 100 du coût de la construction par an, en moyenne, pendant les vingt premières années) (5)	320.000	
		620.000
Reste, rapport net annuel moyen		880.000 F

1° Impôts acquittés par les entrepreneurs ayant effectué les réparations :

Taxe à la production :	
Sur matériaux 320.000×40/100×12,5 p. 100	15.000 F
Sur travaux 320.000×60/100×4,5 p. 100	8.600
Taxe de transaction et taxe locale 320.000×2,5 p. 100	8.000
Taxe de 5 p. 100 sur salaires des ouvriers des entrepreneurs (salaires évalués à 32.000×60 p. 100) : 192.000 à 5 p. 100	9.600
Impôts sur le revenu des personnes physiques (bénéfices évalués à 320.000 F×15 p. 100) :	
Taxe proportionnelle : 48.000 à 18 p. 100	8.600
Surtaxe progressive : mémoire.	

2° Si nous supposons que l'immeuble appartient à une société immobilière, qui, compte tenu de ses frais généraux et des impôts à sa charge, réalise un bénéfice net intégralement distribué de 400.000 F (soit un peu moins de la moitié du rapport de l'immeuble), cette société acquittera :

Impôt sur les sociétés : 400.000 à 24 p. 100	96.000
Taxe proportionnelle précomptée (40.000 F à 18 p. 100)	72.000
Surtaxe progressive due par les associés : mémoire.	
Total des impôts annuels résultant de l'entretien et du revenu de l'immeuble	217.800 F

RECAPITULATION DES IMPOTS ANNUELS

A. — Impôts grevant l'immeuble et ses occupants	721.700 F
B. — Impôts résultant de l'entretien et du revenu de l'immeuble	217.800
Total	939.500 F

En admettant que la monnaie soit stable et que les impôts n'augmentent pas, le total des impôts payés en vingt ans s'élèverait donc à 18.780.000 F représentant, escompté à 3 p. 100, une *valeur actuelle* de 13.985.000 F, soit environ 35 p. 100 du coût de la construction.

(1) D'après les centimes de Nogent-sur-Marne en 1949.

(2) Loyer matriciel attribué à Nogent pour un appartement de trois pièces, cuisine et salle de bains.

(3) Du fait de la construction de l'immeuble, il est créé une valeur locative nouvelle, base d'une nouvelle patente, qui n'existerait pas sans cela.

(4) Pourcentage admis par la loi pour le calcul du revenu net foncier à comprendre dans le revenu global imposable à la taxe sur les personnes physiques.

(5) Pourcentage résultant des statistiques établies en matière d'habitations à bon marché.

III. — IMPOTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE ACQUITTÉS, DU FAIT DE MUTATIONS, AU COURS DES VINGT ANNÉES SUIVANT CELLE DE LA CONSTRUCTION

Au cours de cette période, l'immeuble est susceptible d'être revendu ou de faire partie d'une succession. Si la valeur du franc ne varie pas, le prix de vente de l'immeuble peut être estimé sans exonération à 50 p. 100 du coût de sa construction, augmenté du prix d'achat du terrain ; le Trésor encaissera alors si la vente a lieu après 1955) :

20.000.000 F × (9 p. 100+4 p. 100+3 p. 100+1,5 p. 100+0,6 p. 100)	3.620.000 F
300.000 F × (9 p. 100+3 p. 100+1,5 p. 100+0,6 p. 100)	42.300
Total	3.662.300 F

soit environ 9 p. 100 du coût de la construction, non compris les impôts versés du fait des honoraires du notaire. Quant aux droits de succession, il est impossible de les chiffrer, puisqu'ils varient considérablement, suivant les liens de parenté unissant les héritiers au *de cujus* ; au surplus, ceux-ci seraient susceptibles de bénéficier des dispositions de l'article 92 de la loi du 1er septembre 1948, exonérant de tous droits les immeubles construits après le 31 décembre 1947, lors de leur première mutation entre ascendants et descendants.

DOCUMENT N° 12.

Vœux adoptés, en séance plénière, par l'ensemble du congrès, après discussion des quatre rapports présentés sur les questions mises à l'ordre du jour du congrès par la confédération française pour l'habitation et l'urbanisme.

A. — Vœux adoptés, après examen du rapport présenté sur les concours susceptibles de compléter la contribution financière des collectivités publiques en matière d'habitation.

Le congrès,

Après avoir pris connaissance du rapport présenté sur les concours susceptibles de compléter la contribution financière des collectivités publiques en matière d'habitation, est d'avis que tout soit mis en œuvre pour susciter et développer ces concours. Il émet les vœux :

1° Que les concours des employeurs soient généralisés et développés, à la condition expresse que la jouissance des logements attribués au personnel des entreprises ne soit pas, sous une forme quelconque, subordonnée à un contrat de travail et, enregistrant les déclarations faites par les représentants du centre paritaire du logement et du centre national pour l'amélioration de l'habitation, que les organismes d'habitations à bon marché, appelés à construire et à gérer lesdits logements, conservent leur entière indépendance à l'égard de tous intérêts particuliers, quels qu'ils soient ;

2° Que les directives contenues dans la circulaire de M. le ministre du travail et de la sécurité sociale du 7 mai 1949, au sujet de l'aide des caisses d'allocations familiales en faveur u logement, reçoivent la plus large application, dans le cadre d'une étroite collaboration avec les organismes d'habitations à bon marché, une partie de cette aide pouvant être employée pour encourager les opérations d'accession à la propriété, effectuées par les sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives d'habitations à bon marché ;

3° Que les concours financiers des sociétés d'assurances s'exercent notamment sous la forme d'attribution de prêts aux organismes d'habitations à bon marché, en utilisant le régime des bonifications d'intérêt prévu par l'article 30 de la loi du 8 mars 1949 ;

4° Que les investissements de l'épargne, en faveur de la construction immobilière, soient encouragés par la mise en œuvre de toute formule susceptible de susciter la constitution des apports nécessaires, pour favoriser la construction, des mesures législatives devant être prises de toute urgence, pour réglementer les opérations de crédit mutuel immobilier ;

5° Que soit favorisée, dans chaque département, l'union de tous les organismes, institutions, établissements et, en général, de toutes les initiatives collectives ou individuelles susceptibles de promouvoir la politique de construction, en liaison avec l'action des comités de patronage des H.B.M., ceux-ci étant rénovés et modifiés dans leur composition et dans leurs attributions.

B. — Vœux adoptés, après examen du rapport présenté sur la constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un plan de constructions nouvelles.

Le congrès,

Considérant la nécessité de constituer, peu à peu, des réserves foncières, en vue de poursuivre, dans l'avenir, une politique cohérente de construction, d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

Considérant que, pour arriver à ce résultat, des simplifications administratives doivent être effectuées, des moyens financiers doivent être trouvés,

Emet le vœu:

Qu'une action soit entreprise et menée énergiquement auprès des organismes constructeurs, des municipalités, du Parlement et de l'administration, pour faire comprendre la nécessité d'une telle politique;

Que les textes existants soient interprétés par les autorités responsables, de manière à en permettre une réalisation rapide;

Que des mesures législatives et réglementaires soient prises, en tant que de besoin, pour faciliter les achats, échanges et cessions de terrains par les collectivités publiques, pour les aider financièrement, pour simplifier les procédures;

Que, dans l'étude de ces diverses questions, on tienne compte des besoins fondamentaux essentiellement différents des communes urbaines et des communes rurales et de l'évolution probable de la répartition de la population, en fonction d'une politique d'aménagement du territoire.

Le congrès émet, en outre, les vœux:

1° Que soit constitué, au moins dans chaque ville tenue d'avoir un plan d'aménagement, avec le concours de tous les services compétents (domaines, cadastres, urbanisme...) un atlas des terrains favorables à la construction, indiquant la nature de la propriété (publique ou privée);

2° Qu'une collaboration étroite s'institue entre les services d'Etat possédant des terrains et notamment l'administration des domaines, et les collectivités locales, en vue d'arriver à une politique foncière rationnelle; qu'en particulier, les terrains militaires inutilisés ou mal utilisés aujourd'hui, soient cédés aux collectivités locales, sans que celles-ci soient obligées de donner des terrains en échange;

3° Que des prêts à long terme soient consentis aux communes par les organismes publics ou semi-pulics (Crédit foncier, Caisse des dépôts...), en vue de poursuivre une telle politique, ces prêts, en raison de leur faible importance, ne risquant pas de grever lourdement le crédit public;

4° Que le texte en préparation, qui est destiné à permettre, sous certaines garanties, l'emploi de la procédure d'expropriation pour procurer aux constructeurs les terrains qui leur sont indispensables, soit déposé de toute urgence devant le Parlement et voté par celui-ci;

5° Que, dans ce cas d'expropriation, on déduise la plus-value résultant des aménagements (voirie...) apportés par la collectivité;

6° Que l'expropriation des terrains nus, même s'ils sont clos de murs, en vue de la création de groupes d'habitation, puisse être réalisée en employant la procédure d'urgence, prévue par le décret du 30 octobre 1935;

7° Que tous les échanges de parcelles dans les agglomérations soient exonérés de tous droits ou taxes, lorsqu'un certificat délivré par le maire, après avis du service départemental d'urbanisme et d'habitation, établit que ces échanges sont opérés dans le cadre d'un projet d'aménagement approuvé ou en cours d'instruction et qu'ils ont pour but ou pour conséquence de créer des parcelles propres à la construction, eu égard aux dispositions réglementaires concernant l'utilisation du sol, dans la localité intéressée;

8° Que les ministres intéressés étudient l'introduction prochaine en France d'un régime foncier et hypothécaire inspiré des livres fonciers en vigueur, soit dans les départements d'Alsace et de Lorraine, soit dans l'Union française, soit à l'étranger;

Et que les dispositions qui seront adoptées soient mises en application, dès que possible, dans les communes sinistrées où des plans de remembrement ont été approuvés, ainsi que dans toute partie du territoire, dont le cadastre aura été revisé.

C. — Vœux adoptés, après discussion du rapport présenté sur le règlement sanitaire départemental et l'habitation.

Le congrès,

Retenant les nombreuses remarques, observations et suggestions qui lui ont été présentées et:

Constatant les différentes conditions d'application qu'imposent au règlement sanitaire départemental-type les données climatiques et les conditions d'habitabilité des différentes régions du territoire;

Constatant, d'autre part, que, étant donné les progrès de la technique, les règlements actuels sont périmés sur certains points, que les mêmes garanties peuvent être obtenues par des règlements plus souples qui permettraient une réduction importante du coût de la construction,

Emet le vœu:

1° Qu'un nouveau règlement sanitaire national soit approuvé d'ici la fin de l'année, se bornant à fixer impérativement les conditions physiologiques nécessaires à l'hygiène des habitations, et laisse aux maîtres d'œuvre qualifiés le choix des conditions, celles-ci étant régionalement déterminées;

2° Que le ministre de la santé publique donne les instructions nécessaires pour que les dérogations aux dispositions actuellement en vigueur puissent être littéralement accordées, notamment en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, les conditions d'éclairement et d'aération, en particulier en ce qui concerne les w.-c. et salle de bains;

3° Que les architectes et techniciens sanitaires soient représentés en plus grand nombre dans les différentes commissions d'hygiène.

D. — Vœu adopté après discussion du rapport présenté sur « L'habitation par la coopération ».

Le congrès,

Après avoir pris connaissance du rapport présenté par M. Durand, relativement à l'habitation par la coopération, émet le vœu que soient encouragées, par toutes mesures législatives ou réglementaires nécessaires, les formes de construction par la coopération, même si les coopérateurs ne deviennent pas propriétaires des logements dont ils ont l'usage.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 31, quai Voltaire.